

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ - TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

Hornicko-geologická fakulta

Institut environmentálního inženýrství

**NÁVRH ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDU
BAUHAUS A MĚSTSKÁ JATKA V OSTRAVĚ**

diplomová práce

Autor:

Bc. Simona Voznicová

Vedoucí diplomové práce:

doc. Ing. Barbara Stalmachová, CSc.

Ostrava 2017

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Simona Voznicová

Studijní program:

N2102 Nerostné suroviny

Studijní obor:

3914T026 Evropská škola pro technické znovuvyužití brownfields

Téma:

Návrh znovuvyužití brownfieldu Bauhaus a městská jatka v Ostravě
Proposal for Bauhaus and the Ostrava City Slaughterhouses Brownfield
Reusing

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod, vytýčení cílů práce.
2. Zpracování řešené problematiky formou literární rešerše na základě dostupné české a zahraniční literatury.
3. Historie řešeného území - přírodní, socio-ekonomické a územně-technické poměry.
4. Současný stav území - přírodní, socio-ekonomické a územně-technické poměry.
5. Návrh nového funkčního využití zájmové lokality ve třech alternativách.
6. Zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality.
7. Grafická studie využití území - nejlepší alternativa.
8. Zhodnocení nákladů na revitalizaci.
9. Závěr.

Seznam doporučené odborné literatury:

- FERBER, U., GRIMSKI, D. Brownfields and redevelopment of urban areas. A report from the contaminated land rehabilitation network for environmental technologies. Vienna: Federal Environment Agency Austria, 2002, 145 pp.
- KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- STALMACHOVÁ, B. a kol. Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů – část B. 1. vydání. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2012. 179 s. ISBN 978-80-248-2797-1.
- STEJSKALOVÁ, J., ŘEHÁKOVÁ I. Architektura moderních zahrad. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015, 188 s. ISBN 978-80-247-4515-2.
- VOJVODÍKOVÁ, B. a kol. Brownfields - specifika, okolí a ideje. Praha: Professional Publishing, 2012. 112 s. ISBN 978-80-7431-100-0.
- Zákon 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Barbara Stalmachová, CSc.**

Datum zadání: 31.10.2016

Datum odevzdání: 28.04.2017



doc. Ing. Silvie Heviánková, Ph.D.
vedoucí institutu



prof. Ing. Jaroslav Dvořáček, CSc.
pověřený vedením fakulty

Prohlášení autora diplomové práce

Celou diplomovou práci včetně příloh, jsem vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Byla jsem seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č.121/2000 Sb. - autorský zákon, zejména § 35 – využití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a využití díla školního a § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3).

Souhlasím s tím, že jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.

Souhlasím s tím, že diplomová práce je licencována pod Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported licencí. Pro zobrazení kopie této licence, je možno navštívit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/>

Bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu o komerční využití z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.

Bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu komerčnímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 28.4.2017


.....

Simona Voznicová

„Mé poděkování patří vedoucí mé diplomové práce - paní doc. Ing. Barbaře Stalmachové, CSc. za odborné vedení, konzultace, ochotu, cenné rady, trpělivost a v neposlední řadě za celkovou korekturu práce. Děkuji také všem ostatním, kteří mě při psaní celou dobu podporovali.“

Anotace

Předložená diplomová práce se zabývá návrhem znovuvyužití brownfieldu Bauhaus a městská jatka v Ostravě. Tento historicky a architektonicky cenný komplex fungoval až do 70. let 20. století. Dnes je objekt ve velmi špatném stavebně-technickém stavu. Pozůstatek areálu je zapsán na seznamu památkově chráněných objektů.

První část práce popisuje historii a současný stav daného území. Jedná se o přírodní, socio-ekonomické a územně-technické poměry. Navazuje kapitola o návrhu nového funkčního využití zájmové lokality ve třech alternativách, kdy nejlepší varianta byla zvolena za pomoci SWOT analýzy a průzkumu veřejného mínění.

Praktická část se zabývá zhodnocením nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality. V praktické části je také zařazena kapitola věnující se grafické studii k využití území v nejlepší variantě. Praktická část je zakončena zhodnocením nákladů na revitalizaci.

Klíčová slova: brownfields, Ostrava, jatka, Bauhaus, návrh

Summary

This thesis is concerned with design and reusing of brownfield Bauhaus and city slaughterhouses in Ostrava. The historically and architecturally valuable complex operated until the 70s of the 20th century. Today, the state of the complex is in very poor structural condition. Remnant of the complex is on the list of heritage-listed buildings.

The first part describes the history and current status of the territory. It is a natural, socio-economic and territorial-technical conditions. Followed by a chapter on the proposal for a new functional use of the site of interest in three alternatives, the best option was chosen using SWOT analysis and opinion polls.

Another part can be considered as practical, which goes mainly to evaluate the best solution based on the proposed alternatives, and the complex functioning of the entire site. The practical part is completed by evaluating the costs of revitalization.

Keywords: brownfields, Ostrava, Slaughterhouse, Bauhaus, proposal

OBSAH

1	ÚVOD, VYTÝČENÍ CÍLŮ PRÁCE.....	1
1.1	<i>Cíle diplomové práce</i>	<i>1</i>
2	ZPRACOVÁNÍ ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY FORMOU LITERÁRNÍ REŠERŠE NA ZÁKLADĚ DOSTUPNÉ ČESKÉ A ZAHRANIČNÍ LITERATURY	2
2.1	<i>Literární rešerše</i>	<i>2</i>
2.2	<i>Problematika brownfields</i>	<i>3</i>
2.2.1	<i>Základní principy a zásady při sanaci průmyslových brownfieldů</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů</i>	<i>6</i>
2.3	<i>Příklady případových studií v ČR.....</i>	<i>8</i>
2.3.1	<i>Ochodní dům Senimo, Olomouc.....</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Bývalá městská jatka v Brně</i>	<i>9</i>
2.4	<i>Přístup k zachování průmyslových areálů v ČR.....</i>	<i>10</i>
2.5	<i>Příklady případových studií v zahraničí</i>	<i>11</i>
2.5.1	<i>Kulturzentrum Schlachthof, Brémy</i>	<i>11</i>
2.5.2	<i>Schlachthof St. Marx a Robert Hochner Park, Vídeň</i>	<i>13</i>
2.6	<i>Přístup k obnově průmyslových areálů v zahraničí.....</i>	<i>15</i>
3	METODIKA PRÁCE	17
4	HISTORIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	19
4.1	<i>Přírodní poměry řešeného území.....</i>	<i>19</i>
4.1.1	<i>Základní geologická stavba zvoleného území</i>	<i>19</i>
4.1.2	<i>Geomorfologie</i>	<i>20</i>
4.1.3	<i>Pedologie</i>	<i>20</i>
4.1.4	<i>Hydrogeologie</i>	<i>21</i>
4.1.5	<i>Hydrologie</i>	<i>21</i>
4.1.6	<i>Fauna a flóra</i>	<i>22</i>
4.2	<i>Historie socio-ekonomických poměrů v řešeném území</i>	<i>22</i>
4.2.1	<i>Stručná historie Moravské Ostravy a Přívozu</i>	<i>22</i>
4.2.2	<i>Počátek jatečního průmyslu v Ostravě</i>	<i>24</i>
4.3	<i>Historie územně-technický poměrů v daném území.....</i>	<i>25</i>
4.3.1	<i>První modernizace Městských jatek – r. 1891</i>	<i>25</i>
4.3.2	<i>Stavební práce v letech 1902-1903</i>	<i>26</i>

4.3.3	Městská jatka a první světová válka	27
4.3.4	Městské jatky po r. 1945	28
5	SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ.....	29
5.1	<i>Současný přírodní stav území – brownfield</i>	<i>29</i>
5.2	<i>Kategorizace brownfields</i>	<i>29</i>
5.2.1	Vlastní zařazení brownfieldů v rámci kategorií A, B, C	31
5.2.2	Rozdělení brownfields dle jejich předchozího využití.....	32
5.3	<i>Současný socio-ekonomický stav řešeného území.....</i>	<i>32</i>
5.3.1	Kauza “městská jatka a Bauhaus”	33
5.4	<i>Současné územně-technické poměry.....</i>	<i>37</i>
5.4.1	4.4.1 Opора stavebního zákona, legislativní rámec, územní plán.....	37
5.4.2	Limity území.....	37
5.4.3	Územní plán	37
5.4.4	Širší vztahy	39
6	NÁVRH NOVÉHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ VE TŘECH ALTERNATIVÁCH	40
6.1	<i>Průzkum veřejného mínění.....</i>	<i>40</i>
6.2	<i>Varianta č. 1 – Galerie PLATO OSTRAVA + aukční dům</i>	<i>41</i>
6.3	<i>Varianta č. 2 – Ostravské Foodhallen + park s parkovištěm.....</i>	<i>44</i>
6.4	<i>Varianta č. 3 – Hotel + Wellness.....</i>	<i>47</i>
7	Zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality	49
7.1	<i>SWOT analýza</i>	<i>49</i>
7.2	<i>Výsledek zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ</i>	<i>53</i>
8	GRAFICKÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – NEJLEPŠÍ VARIANTA	56
8.1	<i>Grafická studie navrženého Ostravského Foodhallen</i>	<i>56</i>
8.2	<i>Grafická studie parku s parkovištěm</i>	<i>59</i>
8.3	<i>Stavebně-technický popis řešených objektů</i>	<i>60</i>
8.3.1	Komplex objektů bývalých městských jatek	61
8.3.2	7.3.2 Stavební objekt Bauhaus – bývalý obchodní dům	63
8.4	<i>Základní technický popis řešeného území.....</i>	<i>64</i>
8.4.1	Dopravní infrastruktura zvoleného území.....	64
8.4.2	Další podmiňující předpoklady	66

8.4.3	Úpravy ploch a prostranství, veřejná zeleň	66
8.4.4	Péče o životní prostředí	67
8.4.5	Vliv na půdu	67
8.4.6	Vliv na ovzduší	67
8.4.7	Vliv na flóru a faunu.....	67
8.4.8	Ochrana proti hluku	68
8.5	<i>Podmínky pro rekonstrukci objektu bývalých městských jatek.....</i>	<i>69</i>
8.5.1	Návrh rekonstrukce objektu bývalých městských jatek.....	71
8.5.2	Foodhallen v Amsterdamu.....	72
9	ZHODNOCENÍ NÁKLADŮ NA REVITALIZACI	78
9.1	<i>Možnosti financování konverzí.....</i>	<i>79</i>
9.1.1	Finanční programy České republiky.....	79
9.1.2	Finanční zdroje z Evropských fondů.....	80
9.2	<i>Náklady na rekonstrukci.....</i>	<i>81</i>
10	ZÁVĚR	85
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	87

1 ÚVOD, VYTÝČENÍ CÍLŮ PRÁCE

Tradiční městské struktury a urbánní vazby více či méně zasahují prudké změny v ekonomice, spojené s globalizací a propojováním národních ekonomik s volným trhem. Tento proces je viditelný zejména v těch částech, jež vznikaly v 19. st. a po ukončení tradičních výroby již nenachází důvody své následující existence.

Otázkou tedy je: Co dělat s dědictvím industriálního období, se zavřenými továrnami – má vůbec význam zachovat opuštěné areály a pokusit se přeměnit je pro novou funkci, která je potřebná ve městě či regionu?

Situace je taková, že na jednu stranu spekulativní tendence na trhu s pozemky budou vždy nahrávat situacím, jež povedou k záměrně řízenému chátrání starých areálů po ukončení jejich činnosti, s vidinou zisku lukrativních pozemků, umístěných často v blízkosti jádrových částí měst či jejich center. Na druhou stranu nám zbývá jen právo přihlížet rychlému chátrání a likvidaci těchto často významných staveb, jež tvoří mnohdy velkou část historie města jeho *génia loci*? Není tedy lepší se pokusit o záchranu alespoň nějakých zbývajících částí těchto hodnot a zasloužit se o zachování historie měst pro budoucí generace?

Odpovědi na tyto otázky jsou mnohdy složité. Hledat odpovědi je nutno v kontextu politickém, jež v každé zemi jinak určuje přístup jak k vnímání, k ochraně kulturního dědictví, tak ke strategickým cílům rozvoje města či regionu. Nalézání odpovědi na zmíněné otázky je hledáním řešení jakým způsobem prodloužit život starým areálům a tím vlastně i městům, kde, v jakých podmínkách a souvislostech vytvořit nové programy pro jejich znovuvyužití. V neposlední řadě to znamená také porovnávat náklady a návratnost takových úkonů.

1.1 Cíle diplomové práce

Hlavním cílem této diplomové práce je návrh nového funkčního využití zájmové lokality. Zvolena bude nejlepší varianta a to z celkem tří alternativ. Vzhledem k tomu, že je toto téma momentálně aktuální, mohlo by navrhované řešení být také zajímavé pro potenciální investory.

2 ZPRACOVÁNÍ ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY FORMOU LITERÁRNÍ REŠERŠE NA ZÁKLADĚ DOSTUPNÉ ČESKÉ A ZAHRANIČNÍ LITERATURY

Druhá kapitola se věnuje v první části literární rešerši, kde je popsána literatura, která pro vypracování diplomové práce byla využita. V diplomové práci je použita literatura, kterou vedoucí práce k tvorbě této práce doporučila. V druhé části této kapitoly je popsána problematika brownfields, jejich definice a rozdělení.

2.1 Literární rešerše

Pro vypracování diplomové práce byla velmi důležitá volba literatury vhodné pro dané téma. Vybírala jsem jak z literatury české, tak zahraniční.

Téma na znovuvyužití bývalých městských jatek bylo již řešeno v několika bakalářských i diplomových pracech. Např. se jedná o bakalářskou práci – Rolenc. O. *Revitalizace ploch poblíž Bauhausu, Moravská Ostrava (2015)*. Dále diplomová práce Richvalský, J. *Nové využití a rehabilitace areálu bývalých jatek v Masné ulici v Ostravě (2010)*.

Zahrnuto zde bylo mnoho publikací od Jiřiny Bergatt Jackson, které jsou sice staršího data, ale přitom stále nadčasové. Tyto publikace sloužily ke zpracování teoretické části diplomové práce se zaměřením na problematiku brownfields. Jedná se o publikace: *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*, dále publikace dostupná i na CD- *Brownfields handbook: cross-disciplinary educational tool focused on the issue of brownfields regeneration* a nakonec popsání zahraničních zkušeností s projekty brownfields v publikaci: *Regenerace brownfields - zahraniční zkušenosti*.

Velmi přínosnou novější publikaci se stala kniha *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů* od Barbary Stalmachové. Z této literatury bylo čerpáno mnoho informací o vytvoření SWOT analýzy.

Odbornou oporou pro tuto diplomovou práci se také staly publikace od Barbary Vojvodíkové. Jedná se např. o publikaci *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*, kdy se tedy jedná o vědeckou monografii. Tato publikace sloužila k pochopení přístupu k zachování průmyslových areálů jak v ČR tak i zahraničí. Dále byla použita literatura této autorky:

Brownfieldy - specifika, okolí a ideje a Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava.

Autoři Kadeřábková a Piecha vytvořili knihu *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Tato literatura poskytla teoretický podklad pro vytvoření podkapitoly o problematice brownfields.

Publikace *Architektura moderních zahrad* od autorky Stejskalové a Řehákové sloužila jako podkladový materiál pro návrh parku, jsou zde popsány různé druhy osazovacích plánů parku a také návrhy kompozic parku.

Kapitola ve Sborníku města Ostravy s názvem *Kauza Městské jatky* od autora Šerky, byla velmi přínosná z pohledu celého historického vývoje jatek.

Brownfields příručka od autora Ferbera sloužila jako podklad k teoretické kategorizaci brownfields. Další autorovo dílo, vytvořené společně s autorem Grimskim: *Brownfields and redevelopment of urban areas* poskytlo doplnění problematiky brownfields.

Celá diplomová práce je tvořena v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu.

Ke zpracování grafického návrhu byl použit platný Územní plán města Ostravy.

Dále pro vypracování kapitoly č. 7 - Grafická studie využití území – nejlepší alternativa, byly použity *technické zprávy* vypracované firmou Technoprojekt, a.s.

2.2 Problematika brownfields

Na úvod je nutno objasnit termín „brownfields“ nebo-li „brownfield sites“, který je převzat z anglického jazyka a představuje staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty. Mezi tyto komplexy řadíme také zemědělské areály, které často brání v rozvoji obcí či měst. Dalšími znaky těchto brownfieldů jsou složité majetkoprávní vztahy, zdevastované výrobní budovy, může se vyskytovat i ekologická zátěž. Okolí komplexů je často neobydleno (Kadeřábková, Piecha; 2009).

Interpretace termínu brownfields není naprosto jednoznačná. Každý autor vysvětluje pojem nepatrně odlišně.

Brownfieldy představují v první řadě ekonomický zdroj, podnikatelskou aktivitu a příležitost, kterou je potřeba zužitkovat. Množství dnešních brownfieldů představují určitou

historickou stopu člověka, je významným zdrojem paměti národa. Takové brownfieldy jsou posuzovány jako průmyslové památky- kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo dochovat a rekonstruovat např. stavby tzv. průmyslové secese, např. Ostravská jatka (Stalmachová, 2012).

Problematika brownfields se jako následek strukturálních změn společnosti objevuje mezi politickými tématy v rozvinutých zemích asi od r. 1970, kdy se začaly projevovat problematické následky uměle zdržovaného vývoje restrukturalizace z období před r. 1989 a kdy výrazně docházelo k početnému ukončování nebo utlumování provozů velkých průmyslových podniků. Přerušení koloběhu zanikání a opětovného vznikání – jak by se proces vzniku brownfields dal také vysvětlit je pro rozvoj průmyslových měst závažným problémem (Jackson et al., 2005).

Tyto plochy jsou totiž napojeny rovnou na zbytek města – prostorově, funkčně, vizuálně jsou často situovány ve středu měst. Pokud dojde k jejich nevyužití, tak vzniká výrazná jizva obrazu města. Brownfields – to je množství příležitostí, které by úspěšně revitalizovaná plocha městu mohla přinést. V případě konverze brownfields vzniká celá řada pozitiv, a to od prospěšných dopadů na suburbanizaci, přes vylepšení hospodářské základny města až po estetický vzhled a zvýšení kvality života občanů daných obcí. Zdárné řešení brownfields může poskytnout efektivnější a hospodárnější využívání ploch v zastavěném území spojené s omezováním prostorového růstu města. Vstup nových investorů do těchto objektů by měl mít za následek snížení zbytečných záborů půdy na zelených loukách (greenfields) a uskutečnit tak nyní tolik prosazovaných zásad trvale udržitelného rozvoje. Následující příležitosti pro plochy brownfields je ekologické vyčištění jejich prostředí, přičemž se také otevírá eventualita nových zakázek pro firmy z okolí, které zajišťují sanace ekologických zátěží. Po zdárné sanaci dojde k důležitému zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí města, obzvláště jeho centra. Další úpravou vhodných vyčištěných ploch může dojít ke zvětšení celkové rozlohy veřejně dostupné zeleně na administrativním území obce (Jackson et al., 2005).

Největší problémy při obnově brownfields způsobují majetkoprávní vztahy, nedostačující legislativa, vysoké náklady na regeneraci, ekologické zátěže a konkurence greenfields. V České republice chybí náležitá úprava právního rámce, vhodného nástroje, státní programy rozvoje brownfields a v neposlední řadě zkušenosti. Ostrava vykazuje asi 15 % zastavěné plochy v kategorii opuštěných průmyslových a zdevastovaných ploch. Řada

z nich jsou pro rozvoj města i celého regionu významné. Neřešený rozpor mezi potenciálními možnostmi rozvoje a ekonomickou realitou může na dlouhou dobu vývoj regenerace brownfields zastavit. Postačující výstrahou a motorem pro snahu o co nejčtetnější znovuvyužití by měl být fakt, že přítomnost nevyužívané zpustlé plochy a zdevastovaných objektů v kompaktní zástavbě, omezuje atraktivitu dané lokality a také hodnotu pozemků i nemovitostí pro eventuální investory, existující podnikatelský sektor i pro stálé obyvatele v jejím okolí. V oblasti se hromadí sociální, ekonomické i environmentální problémy a dochází k pozvolnému procesu „vymírání středu měst“ (Jackson, 2008).

A jaké jsou problémy spojené s brownfields? Dle Kadeřábkové a Piechy (2009) je celkem pět základních okruhů problémů, kvůli kterým vznikají brownfieldy nebo je poté negativně ovlivňují. Jedná se tedy o aspekty ekonomické, územní, finanční, ekologické, sociální. Ekonomické aspekty můžou zhoršeně působit na podnikatelské prostředí. To má za následek i pokles atraktivity území pro investory, obyvatele a také pro návštěvníky, což vede k poklesu výnosů také z cestovního ruchu. Finanční aspekty mají vliv na daňovou vytiženost, dále dochází ke snížení výnosu z místních poplatků, mimořádných příjmů obce a zmenšení objemu místních rozpočtů. Územní aspekty mají negativní vliv na okolí, dochází k deprivaci okolí a také nezáměr investorů se projevuje poklesem budování nové výstavby. Ekologické aspekty mohou mít za následek např. významné ekologické škody, znečišťování podzemních vod, horninového prostředí, ale také kontaminaci stavby a technické infrastruktury. Sociální aspekty mohou mít vliv na zvýšenou nezaměstnanost, sociální degradaci, zvýšení nákladů na sociální dávky anebo zvýšení kriminality.

Mnoho zemí uznává, že přítomnost brownfields je komplexní problém, který daleko přesahuje jednotlivé ekonomické, ekologické nebo městské a sociální zájmy. Do této problematiky je zapojeno mnoho zúčastněných stran a ty mají různé pohledy a řešení v otázce brownfields. Mnoho vědeckých i praktických prvků v problematice brownfield jsou uznávány a úspěšně provozovány, ale důležitá jsou také praktická řešení pro sanace brownfields, které musí být multidisciplinární a musí zde být zajištěna jak ochrana životního prostředí, tak územního a městského plánování (Ferber, Grimski; 2012)

2.2.1 Základní principy a zásady při sanaci průmyslových brownfieldů

Veškeré produkty určené k používání ztrácí svou hodnotu vlivem aplikovaného provozu nebo působícího prostředí. Tato degradace užitných vlastností se označuje jako

technické stárnutí a projevuje se u všech stavebních konstrukcí a brownfieldy nejsou v tomto ohledu výjimkou. Technické stárnutí konstrukcí brownfieldů se dá rozdělit do dvou etap:

1. *etapa provozní* – konstrukce je degradována činiteli souvisejícími s technologickými procesy a zároveň také vlivy okolního prostředí.

2. *etapa bez přímé provozní funkce* – za dominantní degradační vliv se převážně považuje působení prostředí.

Vyjma technického stárnutí ovlivňuje použití materiálů také morální stárnutí, které se dá charakterizovat jako stav, kdy konstrukce nebo stavební materiál přestává vyhovovat aktuálním požadavkům majitele. Projevovat se toto morální stárnutí materiálu a výrobků začalo ve větší míře až s masivním rozvojem techniky. Rozvoj techniky byl nastartován zejména ve druhé polovině 19. století a výrazně začal gradovat ve 20. století. V průmyslovém odvětví, tedy i ve stavebnictví, se tato změna projevila postupným zvyšováním nároků na vlastnosti, a to jak na úrovni stavebních konstrukcí, tak i na úrovni samotných materiálů a výrobků (Khestl, Murínová; 2014).

2.2.2 Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů

Podle Markové et al., (2015) vyplynuly z případových studií společné aspekty úspěšné regenerace brownfields, které jsou formou určitého základního desatera viz. (tab. č. 1).

tab. č. 1 Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů (Marková, 2015; vlastní zpracování)

Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů:
1. Zapojení všech dotčených aktérů do plánovacího procesu
2. Funkční napojení regenerované oblasti na ostatní části města
3. Upřednostňování dílčích kroků a menších projektů před násilnými velkými projekty
4. Vícezdrojový systém financování
5. Neuzavírat prostory ani v době přestavby
6. Multifunkční využití prostor (nezaměřovat se pouze na jedno odvětví)
7. Udržitelný systém řízení a financování
8. Marketing a PR (vztahy s veřejností) projektu
9. Networking
10. Neustálý proces učení se, sledování trendů

2.3.3 Multidisciplinarita

Na tom, že proces regenerace brownfield je procesem multidisciplinárním, se shodují všichni autoři. Jmenovat lze např. Bergatt Jackson, J. et al. (2004), Votoček, J. (2011), Petříková, D. (2011).

Protože do regenerace vstupuje celá řada specifických faktorů, je tato multidisciplinarita nad rámec běžných projektů. Hlavně to jsou větší průmyslové areály, které již negativně zasáhly své okolí. Bohužel nestačí pouze řešit problémy přítomné na daném brownfieldu, ale také vazby mimo toto území. Pozornost je třeba věnovat jak věcem pod zemí (projevy kontaminace nebo také staré a mnohdy nečekané stavební konstrukce včetně inženýrských sítí, umístěné jinde, než by dle dokumentace měly být a jiná neočekávaná překvapení) tak věcem nad zemí. Nad zemí je potřeba se věnovat stavbám – buď jejich demolici, jejich využití, úpravě, vložení nových funkcí apod. Dále je třeba toto vše zasadit do kontextu rozvojového potenciálu a směru, kterým by se eventuálně měla daná oblast ubírat, a to včetně zkoumání udržitelnosti. Podstatnou součástí je také ukotvení v územních plánech. V neposlední řadě je nutno věnovat pozornost obyvatelstvu, které buď v okolí objektu žije, nebo které by v budoucnu bylo vhodné do objektu přivést. Důležitým a velmi podstatným faktorem jsou také finance, které je nutno řešit, hlavně tedy zdroje financování a možnosti čerpání (Vojvodíková, Rubišarová; 2012).

Pokud se tato multidisciplinarita aplikuje konkrétně na objekt bývalého hobbycentra Bauhaus a bývalá městská jatka, z pohledu kontaminace, tak v systému evidence kontaminovaných míst se ani jeden z objektů nenachází, vyplývá z toho tedy, že objekty nejsou zasaženy kontaminací. Co se týká využívání staveb, tak budova bývalého obchodního centra Bauhaus se zdemoluje a následně oblast dostane nové využití. Městská jatka se budou znovuvyužívat a vloží se zde nová funkce objektu.

Dále je multidisciplinarita vnímána z pohledu institucionálního, kdy např. Bergatt Jackson, J. et al. (2010) rozděluje jednotlivé „hráče“ na poli regenerací následovně: Mezi „hráče“ v osobní rovině patří - soukromí vlastníci, obyvatelé, nezisková organizace, konzultanti, představitelé obcí a měst. Mezi „hráče“ na regionální úrovni patří – představitelé územně samosprávných celků, finanční instituce, rozvojové agentury a investoři (Vojvodíková, Rubišarová; 2012).

2.3 Příklady případových studií v ČR

Tato podkapitola uvádí vybrané příklady znovuvyužití objektů s podobným předchozím využitím. Dále také popisuje přístup k zachování průmyslových areálů v České republice.

2.3.1 Ochodní dům Senimo, Olomouc

Bývalá aukční hala olomouckých jatek byla postavena městským magistrátem v r. 1893 a svému původnímu poslání sloužila do 50. let minulého století. Poté měla využití pro skladové účely a jako opravena vojenské techniky. Než započala rekonstrukce, byl celý areál mnoho let opuštěn a velmi zdevastován. Nyní areál slouží jako obchodní dům (obr. č. 1).

Základem řešení byla tzv. „aktivní konverze objektu“, provedena s maximálním důrazem na zachování jevu haly při vzájemné harmonii nového obsahu a formy.

Do hlavního prostoru haly se navrhla nezávislá ocelová struktura, která svým objemem a tvaroslovím reaguje na stávající původní střešní konstrukci (příhradový ocelový vazník) a na vnitřní prostor.

Boční křídla se hmotově zvětšila o 1. podlaží, přičemž materiál, tvarosloví a barevnost vychází z původního objemu. Dostavbou bočních křídel dochází k výraznějšímu hmotovému působení haly jako celku, přičemž je zachována dominantnost centrálního prostoru. Vestavěná ocelová struktura je vyřešena tak, že svojí formou umožňuje nejvyšší adaptibilitu (např. sport, výstavnictví, koncerty apod.) a eventuelní demonstrovatelnost. V interiéru je zachován princip bazilikálního osvětlení horních otvor ve vazbě na světlíky ve střeše bočních křídel.

Dispoziční řešení zcela respektuje stávající nosné konstrukce a půdorysy (obr. č. 2). Hlavní nástup návštěvníků je oboustranný přes turniketové dveře v ose objektu. Půdorysně je přízemí rozděleno na dvě základní části. V první části se nachází širokosortimentní prodejní plocha s centrálními pokladnami a v druhé části v bočních křídlech specializované prodejny. Mezi danými částmi je navržena obchodní ulice. V obou bočních křídlech jsou umístěny přípravný, sklady, hygienické zařízení a technické zázemí. Druhé podlaží s přízemím propojují dva eskalátory a dva výtahy (Brotan, 2013).



Obr. č. 1 Vnitřní prostory obchodního domu Senimo
(www.senimo.cz, 2017)



Obr. č. 2 Obchodní dům Senimo
(www.senimo.cz, 2017)

2.3.2 Bývalá městská jatka v Brně

Podle webu (www.dekadentniromantik.cz) byl areál bývalých brněnských městských jatek vybudován již před více než 100 lety. Byl součástí jižní průmyslové části Brna. Určitým způsobem je místo periferií i v současné době a to i přes to, že centrum Brna je v dohledu. Bývalá jatka jsou ohraničena na východní straně řekou Svitavou, ulice s příznačným jménem Porážka (obr. č. 3) tvoří pomyslnou severní hranici objektu a z jihu areál ohraničuje vlaková vlečka. Toto řešení je velmi podobné bývalým městským jatkům v Ostravě.

Původní budovy těchto jatek se vyznačují historizujícím stylem (obr. č. 4), který byl ve své době opravdu typickým prvkem pro většinu průmyslových areálů, které vznikly v daném období. Fasády se vyznačují zdobnými detaily, jež jsou provedeny ve dvou barevných odstínech v lícovém zdivu a v omítkách samotných.

Areál byl v průběhu 20. st. obestavěn dalšími průmyslovými budovami, jež sloužily např. jako mrazírny, škrobárny apod. Budova jasné burzy je jednou z nejvýznamnějších budov v celém areálu a vyprojektoval ji architekt Bohuslav Fuchs. Bohuslav Fuchs se také nezapomenutelně podepsal na vzhledu brněnského centra.

Areál má kromě svého původního využití, kdy zde končily svou životní etapu stovky zvířat, také smutnou temnou stránku za druhé světové války. Za druhé světové války sloužil komplex jako místo, odkud byly vpravovány transporty romských obyvatel do vyhlazovacích táborů.

V současné době se v areálu bývalých jatek nachází celkem dvacet objektů, které se



Obr. č. 3 Objekt bývalých jatek na ulici Porážkova (www.dekadentniromantik.cz, 2017)



Obr. č. 4 Boční pohled bývalá městská jatka v Brně (www.dekadentniromantik.cz, 2017)

nachází na ploše 32 hektarů a jsou využívány firmou Brněnské komunikace. Pro veřejnost je areál nepřístupný. Pozitivní je, že není komplex ponechán svému osudu (jako to bylo donedávna v Ostravě), ale jde zde vypořádat stromořadí, které již v minulosti lemovalo centrální osu areálu a je dnes částečně obnoveno. Vypadá to tedy nadějně a kdysi zanedbané budovy se brzy dočkají také nových oprav.

2.4 Přístup k zachování průmyslových areálů v ČR

V ČR bylo stanovisko k zachování a všeobecně k ochraně průmyslových areálů a staveb až do 80. let 20. st. spíše negativní. Především historickým prostředím českých a moravských sídel bylo dáno rozporuplné vnímání průmyslové architektury. Mladší objekty z konce 19. st. a z počátku 20. st. převážně zůstávaly přehlíženy i proto, že stavby byly klasifikovány jako díla nepůvodní, nesrovnatelná s gotickým nebo barokním dílem. Při náhledu více do historie je patrné, že v Českých zemích nastupuje hlavní období industrializace v pol. 19. st. a zároveň dochází jak ke změně životního prostředí, tak ke změně charakteru měst a krajiny. Nově vznikající průmyslové areály sloužily k dokumentaci rozmachu rakousko-uherské monarchie a byly stavěny jako reprezentativní, se specifickou architekturou. Většina návrhů byla zadávána převážně stavebním firmám a významným architektům. Po r. 1918 - vzniku samostatného českého státu, kdy se k nám dostal zahraniční kapitál, nadešel silný rozvoj průmyslu. Mnohé ze staveb, které vznikly v tomto období, začaly formovat životní prostředí ČR, zformovaly mnohá města a utvořily jejich specifické a nezaměnitelné znaky. Nyní se hledá cesta, jak tyto znaky zachovat a vytvořit z nich pro

město „historické plus“, které by zachovalo prvky dřívějšího hospodářského rozmachu a po následné konverzi by přitahovalo nejen místní obyvatelé, ale i návštěvníky a turisty (Paclová, Vojvodíková; 2014).

V postoji ke konverzím průmyslových areálů, především těch, které jsou technickými památkami, jde vidět v mnoha případech ještě stále snaha o „zkrášlování“ původních historických objektů a konstrukcí. Často také dochází k jejich důkladnému očištění a novým nátěrům. Tohle však není pro uchování autentičnosti památky potřeba. Nezbytností je pro zachování památkové hodnoty uchovat budovy, technologická zařízení a doplňující konstrukce, a to v takovém rozsahu, který dokumentuje celistvost technologie výroby. V dnešní době stále ještě panuje v řadách odborníků nejednota ve způsobu přístupu k zachování průmyslových památek. V řadách odborníků je největší rozporuplnost v oblasti zachování autenticity památky. Pro některé přestává být technická památka památkou, pokud ztratí své původní technologické zařízení a v případě nového využívání už není památka „památkou“, poněvadž již není autentická. V mnoha případech tato nejednota byla základem pro zničení některých technických památek v ČR. Příčinou demolice bývá také někdy lhostejnost orgánů památkové péče, kdy je zde neochota prohlášení za kulturní památku nebo nedůsledné uplatňování památkového zákona ve vztahu k povinnostem vlastníka památky starat se o její dobrý technický stav. Převážně však dochází ke zbytečným demolicím z hlediska požadavku nového využití lukrativních pozemků a z neznalostí historických souvislostí, jež dané průmyslové areály doprovázely již od jejich vzniku přes rozvoj až po nucený zánik (Fragner et. al., 2009).

2.5 Příklady případových studií v zahraničí

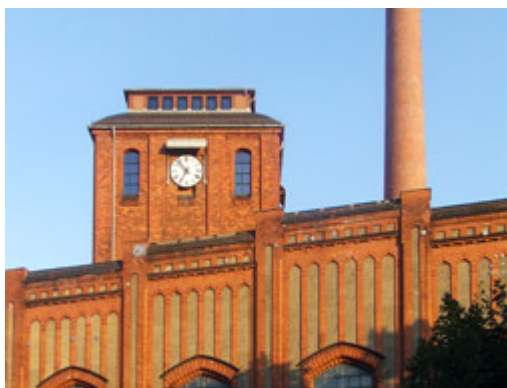
2.5.1 *Kulturzentrum Schlachthof, Brémy*

Na severu Německa se nachází přístavní město Brémy. Jedná se o tradiční průmyslově orientované hanzovní město, které v důsledku deindustrializace ztratilo v letech 1970 až 2005 - 45 % pracovních míst v průmyslových odvětvích. V roce 1990 tak nezaměstnanost dosahovala 14 %. Z tohoto důvodu zastupitelé města hledali nové rozvojové strategie pro vytvoření nové image města a zároveň pro nárůst investorů, kteří by vytvořili nová pracovní místa. Brémy se tak měly stát z „přístavního města“, jehož průmyslové aktivity byly zaměřeny zejména na stavbu lodí, na „město vědy“. Brémská univerzita tak

posílila své zaměření na přírodní vědy a technologie. Došlo také v její blízkosti k vystavění technologického parku, a to po vzoru Silicon Valley v USA. Příkladem jsou také bývalá jatka. Regenerace bývalých jatek na kulturní centrum je podle Markové et al. (2015) řešena v případové studii. Kulturzentrum Schlachthof se po této regeneraci stalo největším kulturním centrem Brém (obr. č. 11).

Schlachthof slouží jako prostor pro pořádání divadelních představení, koncertů, projektů zaměřených na nová media (obr. č. 12). Zároveň je také místem pro realizaci uměleckých a mediálních workshopů, redakcí místního časopisu Zett a veřejnou sportovní zónou. Bývalá jatka zaujímají plochu celkem 1 836 m². V areálu bývalých jatek nalezneme velký koncertní a divadelní sál pro 1 000 lidí, bývalý podzemní sklad nebo podkrovní sklad využívaný pro přednášky a dětské divadlo, gastronomii, místnosti, v nichž probíhají workshopy mediální výchovy a divadelní workshopy, hudební zkušebny, redakci lokálního časopisu a další malé místnosti pro semináře. Další 3 500 m² zabírají venkovní prostory pro inline, kola a skateboarding. Je zde také skatepark, který je volně přístupný a během léta zde probíhají tréninky jízdy na kolečkových bruslích. Právě volnočasově a sportovně laděný veřejný prostor spolu s malým kioskem a víkendovým bleším trhem, pár metrů od nynějšího centra, utváří jedinečnou atmosféru. Toto kulturní centrum vyrostlo v mezinárodně respektovaného člena sítě Trans Europe Halles. Po uzavření jatek na konci sedmdesátých let, se z areálu stalo město duchů. Mezi prvními odvážlivci, kteří projevíli zájem o konverzi objektů, byli studenti architektury z místní univerzity. Přednost však podle Knoppa (2003) dostaly od tehdejšího magistrátu jiné projekty – uvažovalo se o vystavění nového kongresového centra či jiné ikonické stavby. Nakonec z plánu vystavět kongresové centrum se ustoupilo a během r. 1978 se město rozhodlo a započalo demolici větší části původního komplexu. Místní umělci, studenti a mládež byli zásadně proti této demolici, začali se bouřit a vytvářeli svými protesty tlak na místní samosprávu a státní správu. Brémský senát se protestujícím podařilo přesvědčit o smyslu zachování areálu až na konci roku 1980. Na základě podepsané smlouvy v r. 1980 dostalo toto sdružení bývalá jatka do pronájmu od města. Dnešní úspěšná ikona kulturní scény Brém tímto unikla od zdemolování. Díky tomuto sdružení, tak demolici unikla dnešní ikona kulturní scény Brém, 52 metrů vysoký komín a vodárenská věž, stejně jako kotelna a skladovací hala s kovárnou.

Téměř 200 událostí každým rokem hostí bývalá jatka a nenechá si to ujít cca 120 000 návštěvníků. Jako tradiční body programu se již řadí mezinárodní festival mladého divadla



Obr. č. 5 Objekt bývalých městských jatek-Brémy (www.bremen-tourism.de, 2017)



Obr. č. 6 Kulturní akce v Brémy (www.bremen-tourism.de, 2017)

Explosive. Tradiční jsou také hudební koncerty, na nichž se střídají mezinárodní hvězdy se začínajícími místními kapelami. Kulturzentrum Schlachthof má roční programový rozpočet ve výši cca 1, 2 milionů euro. Potřebné finanční zdroje jsou čerpány převážně z rozpočtu města Brémy a vlastních příjmů ze vstupného a pronájmů. Kulturzentrum Schlachthof v současné době není dotováno z fondů EU a nedisponuje žádným speciálním investičním rozpočtem. Kulturní centrum patří do mezinárodní sítě Trans Europe Halles, Landesarbeitsgemeinschaft Soziokultur Bremen a Bundesvereinigung Soziokultureller Zentren.

Charisma místa vytváří především interakce mezi vysokou a mladou alternativní street kulturou a také důraz na edukační umělecké a kreativní aktivity. Okolí jatek je však tvořeno zástavbou rodinných domků, které obývají starší obyvatelé, proto tedy k propojení jatek s okolím dochází v menší míře (Knopp, 2003). Zakladatelé se snaží o funkční propojení s okolím, které může přinést jak rozšiřování skateparku o gastronomická zařízení, tak pořádání víkendových trhů. Jedním ze základních kroků dobré regenerace je dle autorů projektu právě propojení regenerovaného objektu se svým bezprostředním veřejným prostorem – jedná se o skatepark, amfiteátr (Marková et al., 2015).

2.5.2 *Schlachthof St. Marx a Robert Hohner Park, Vídeň*

Jedná se o kulturní památku, která měla původní funkci jako městská jatka. Její novou funkcí je kulturní a komerční centrum (obr. č. 7), městský park (obr. č. 8). Architektem

tohoto projektu byl Karl Grimm. Nachází se v Rakousku ve Vídni. Realizace parku proběhla v r. 2009.

K vybudování parku došlo na základě programu EU a projekt byl financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Velký komplex vídeňských jatek St. Marx vznikl na konci 19. st. jako největší jatka na porážku skotu v Rakousku. Při jejich fungování proběhlo několik přestaveb. Když byl provoz na konci 20. st. ukončen, byla velká část asanována. Hodně staveb bylo určeno k demolicí. Za národní kulturní památku byla hala dobytčího trhu, bankovní budovy a administrativní hala; prohlášeny teprve v 90. letech. Z industriální atmosféry však těží menší budovy v areálu jatek, které po dílčích úpravách a přístavbách slouží jako sídlo agentur a kaváren. Vyhledávaným prostorem pro alternativní kulturní projekty se stala hlavní porážková hala, která doposud prochází mimořádně citlivou konverzí a pozvolna se tak stává místem pro komerční a kulturní akce. Na již zbořených stavebách došlo k výstavě moderních budov, jež jsou vyšší než původní zástavba a nabízejí tak pohled shora na areál.

K bývalým městským jatkám také patří Robert Hochner Park, který se nachází na ploše kdysi zbourané budovy jatek. Park má odkazovat na minulost, a dokonce evokovat tok krve, jež zde byla na jatkách prolita. Park na první pohled působí velice chladně a stroze. Nachází se zde terénní modelace a nádoby v červeno oranžové barvě, jež mají připomínat krvinky a její žilní síť převedenou do cestní sítě parku. V jedné části parku je oválný a terénní obrazec s odtoky na vodu, které připomínají odtok krve z jatek. V parku jsou též kamenná sedátka a lavičky, které jsou na posezení velmi chladné.

Na druhé straně od oválného obrazce stojí pergola, pod kterou jsou umístěny lavičky a židle. V pergole je zobrazeno souhvězdí býka, a to je perforované do střechy pergoly. Jak již bylo zmíněno, park působí stroze, chladně a neútně a ani jeho funkční využití není naplněno tak, jak bylo v plánu. Jedinou funkcí, kterou park částečně plní je pobyt a odpočinek pro lidi, kteří pracují v kancelářích v areálu jatek (jedná se především o kuřáky). Síť stezek umožňuje přechody do parku z okolí budov ve všech směrech. Poměrně nešťastně byly zvoleny materiály, které už teď po 5 ti letech jsou ve špatném technickém stavu a parku tak ještě víc ubírají na pozitivním dojmu. Dominantní vstupní brána do městských jatek je momentálně v rekonstrukci (Konopíková, 2014).

2.6 Přístup k obnově průmyslových areálů v zahraničí



Obr. č. 7 Schlachthof St. Marx
(www.alamy.com, 2017)



Obr. č. 8 Robert Hochner Park
(www.alamy.com, 2017)

Odlišný rozvoj průmyslu má za následek to, že v každé zemi je na tom současný stav průmyslu zcela jinak. V některých zemích nastává úpadek průmyslu, v dalších zemích je stále rozvíjen a v některých částech světa - př. v Indii, Číně či Brazílii je industrializace rozvíjena jako jedna z možností, jak se dostat z venkovské chudoby k nové formě blahobytu. Opakem jsou vyspělé průmyslové státy, které zažívají postupný úpadek některých průmyslových odvětví. Převážně se jedná o kovovýrobu, těžební a textilní průmysl. Došlo ke zlikvidování odvětví založených na těžbě uhlí a výrobě železa. Neboť byl úpadek natolik rychlý, došlo k závažným problémům v oblasti zachování hmotného dědictví. Nyní je těžba např. ve Velké Británii poloviční než před 15 lety a jen 4 % ve srovnání s r. 1913. Ve Francii, Německu a Belgii to bylo podobně (Vojvodíková, 2014).

Takřka do 70. let 20. stol. byl v celosvětovém měřítku nezájem o průmyslovou architekturu. Časem bylo toto stanovisko přehodnocováno a dnes již celý kulturní svět vnímá nutnost zachování průmyslových areálů jako neoddělitelnou součást zachování historického architektonického dědictví. Největší zkušenosti s konverzí průmyslových areálů a staveb mají v zemích, kde propukla průmyslová revoluce jako první a kde také nastaly první změny ve struktuře průmyslu, tedy k restrukturalizaci. Tyto skutečnosti také vedou k nutnosti hledání nového využití pro opuštěné areály, ve kterých již došlo k ukončení jejich původní funkce (Vojvodíková, 2014).

Zahraniční zkušenosti byly shrnuty ve studii - „Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti“ zpracované v r. 2004 (Jackson et al., 2004).

Provedená studie měla za cíl, informovat širší veřejnost o podstatě problematiky brownfielů, jejichž velkou část tvoří právě objekty a areály průmyslu. Nejednalo se jen o ČR, ale zejména o seznámení s řešením problémů v zahraničí. Problematika řešení nového využívání bývalých průmyslových areálů a staveb v přístupu jednotlivých států – Anglie, Francie, Belgie, Nizozemí; byla posouzena především v oblastech: stanovení databáze a vedení evidence lokalit, zásahu politického systému–zejména v oblasti finanční podpory, státní nebo národní strategie řešení regenerace, zapojení a motivace poloveřejných vlastníků těchto lokalit, využití fondů pozemkových bank, jež mají zkušenosti a informace týkající se průzkumu trhu a terénu, ochrana životního prostředí v souvislosti s dekontaminací půdy–zejména v Belgii, připojení procesu územního plánování do problematiky-stanovení poměru výstavby v zastavitelných územích i mimo ně, kontrola dodržování ÚPD, vypracování podrobných regulačních plánů řešících danou problematiku a její dopad na okolí; eventuality využití procesu vyvlastnění pozemků–především v případech regenerace (zahraniční legislativa danou možnost dovoluje).

Vyjma těchto evropských zemí je možnost se s průmyslovými areály a již realizovanými obnovami setkat v Německu, Rakousku, Portugalsku, Španělsku, Itálii, Maďarsku, Polsku atd.

Celá řada organizací se objevuje v oblasti ochrany kulturních památek, a tedy i průmyslových areálů a staveb. Dále jsou pořádány mezinárodní kongresy pro přenos zkušeností a informací. Světová organizace UNESCO má na seznamu již kolem 850 památek. Ale pouze malou část tvoří industriální památky. V r. 1972 došlo k přijetí Úmluvy o ochraně světového kulturního dědictví a přírodního dědictví, ČR se k ní připojila v r. 1991 (Paclová, Vojvodíková; 2014).

3 METODIKA PRÁCE

Po celou dobu tvorby diplomové práce docházelo ke spolupráci s Magistrátem města Ostravy, konkrétně byla velmi nápomocná paní Ing. Alexandra Willerthová z Útvaru hlavního architekta a stavebního řádu, oddělení územního plánu a památkové péče.

Velmi přínosná byla také spolupráce se Stavebním archívem města Ostravy, kdy byl pan archivář Bc. Michal Kavík velmi ochotný a nápomocný po celou dobu tvorby práce. Stavební archiv města Ostravy poskytl jak již zmiňované technické zprávy, tak kompletní historickou sbírku fotografií a plánů bývalých městských jatek, která byla v práci použita. Práce byla také doplněna o vlastní fotografie a informační brožuru.

Metodika zpracování pro teoretickou část diplomové práce je převážně založena na výběru vhodných informací primárně z dostupné české i zahraniční literatury. Dalším zdrojem informací se staly internetové zdroje, kvalifikační práce, technické zprávy a odborné články. Následně byly tyto informace zpracovány a vlastní interpretací vloženy do diplomové práce. Teoretická část práce se zabývá literární rešerší, problematikou brownfields, historií řešeného území a současným stavem řešeného území. Tato část je obohacena o mapy a fotografie.

Metodika zpracování pro praktickou část práce nabízí návrh nového funkčního využití ve třech alternativách, kde je popsán návrh tří alternativních návrhů a kapitola je doplněna o průzkum veřejného mínění, který byl zpracován v programu Excel 2016.

Zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality je provedeno vytvořením SWOT analýzy jak pro samotné brownfieldy Bauhaus a bývalá městská jatka, tak pro všechny 3 navržené alternativy. SWOT analýza je vytvořena v tabulkách. Kapitola č. 6 je dále doplněna o příklady případových studií jak v ČR, tak v zahraničí. Jsou zde i popsány přístupy k obnově průmyslových areálů také jak v ČR, tak i v zahraničí.

Kapitola č. 7 je Grafická studie využití území – nejlepší alternativa. K vypracování této kapitoly byly použity podklady poskytnuté Ing. Ondřejem Rolencem, který se danou problematikou již zabýval ve své bakalářské práci. Výkresy byly poskytnuty ve formátu DWG. Grafická studie pro městská jatka byla vytvořena v programu archiCAD. Grafická studie návrhu parku byla vytvořena v programu Paint X Lite. Odborný dohled a také odborná pomoc při tvorbě grafické studie byla zajištěna panem Ing. Lukášem Liszokem.

V kapitole č. 7 je také rozepsán stavebně-technický popis řešených objektů, který vychází z podkladové dokumentace technických zpráv.

Návrh rekonstrukce objektů je vypracován podle aktuálních podkladů Zadávací dokumentace (podle § 53 odstavce 3, § 96 odstavce 1 a § 164 odstavce 2 zákona), kterou poskytlo Statutární město Ostrava v rámci vypsané veřejné zakázky s názvem: Rekonstrukce historické budovy bývalých jatek pro účely galerie PLATO OSTRAVA.

Tyto podklady byly poskytnuty veřejně pro účastníky probíhající architektonické soutěže.

V kapitola č. 8 o zhodnocení nákladů na revitalizaci byl vytvořen návrh nákladů na rekonstrukci bývalých městských jatek, dále demolice Bauhausu a vytvoření parku. Ceny byly navrženy na základě programu ÚRS 4.448, který jsem mohla použít ve stavební firmě HAS realizace staveb, spol. s.r.o. V této firmě jsem také v rámci studia absolvovala praxi.

Všem výše jmenovaným osobám patří obrovský dík za podporu a spolupráci při tvorbě této diplomové práce.

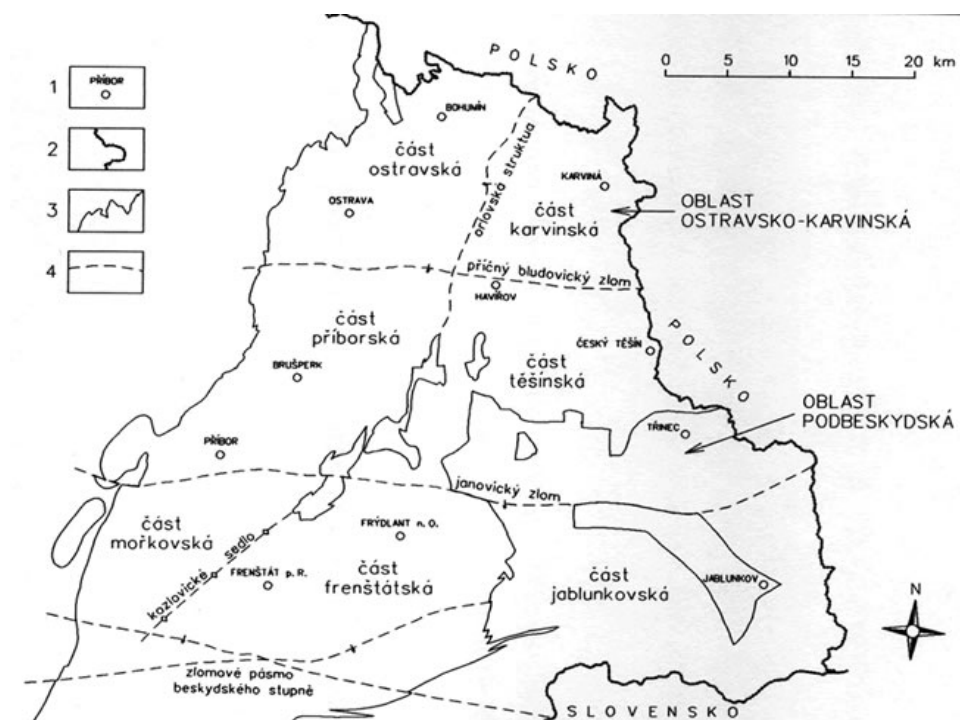
4 HISTORIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 Přírodní poměry řešeného území

Podkapitola přírodní poměry řešeného území byla zpracována podle vlastní bakalářské práce (Svobodová, 2015). Je zde popsána základní geologická stavba zvoleného území, dále geomorfologie, pedologie, hydrogeologie, hydrologie a také fauna a flóra.

4.1.1 Základní geologická stavba zvoleného území

Zájmové území z geologického hlediska spadá pod oblast Ostravsko-karvinského revíru, který je součástí Hornoslezské pánve (obr. č. 9), která na české straně zaujímá cca 1550 km² a na straně polské to je cca 5000 km² (Stalmachová, 2001).



Obr. č. 9 Schématická mapa České hornoslezské pánve (Martinec, 2005; upraveno autorem)

(1- sídla, 2 - státní hranice, 3 - posterozni hranice pánve, 4 - hlavní tektonické struktury)

Z pohledu regionální geologie se Česká republika dle autora Chlupáč et al. (2002) dělí do dvou částí, jež mají odlišný geologický vývoj. Český masiv se rozkládá na území Čech a velké části Moravy i Slezska. Dle autora Mísaře (1983) se Český masiv považuje za pozůstatek horstva vzniklého variským neboli hercynským vrásněním, jež probíhalo v období devonu a karbonu. Masiv se dělí na pět různých oblastí: lugikum, saxothuringikum, moravosilezikum, moldanobikum, bohemikum. Hornoslezská pánev se rozkládá na moravosileziku.

Moravosilezikum - česky název je moravskoslezská oblast a nachází se na východě Českého masivu. Oblast je na západě ohraničena lugikem, bohemikem a moldanubikem. Na východě sousedí s geologicky velice rozdílným celkem Západních Karpat, kde se zvolna noří do jeho podloží. Moravosilezikum se rozděluje na tři jednotky: moravikum, brunovistulikum a silezikum (Chlupáč et al., 2002, Mísař 1983).

4.1.2 Geomorfologie

Dle Demka et al. (1987) z geomorfologického hlediska území náleží k provincii Západní Karpaty, subprovincii Vněkarpatské sníženiny, ve které je vymezena oblast Severní Vněkarpatské sníženiny. Pod různě mocnou pokrývkou třetihorních a čtvrtohorních sedimentů leží v souvrství karbonských sedimentů sloje černého uhlí. Protože zde byla velmi intenzivní těžba, vtiskla povrchu tohoto kraje v krátké době charakteristické znaky v podobě převážně poklesů povrchu a nakupení mocných násypů různorodých tvarů.

Podle Macouna et al. (1965) území geomorfologicky náleží Ostravské pánvi, jež podle Jašurka et al. (2006) náleží do alpsko-himalájského systému. Danou podobu získala především díky fluvialní a glaciální činnosti. Významnou část tvoří podle Macouna et al. (1965) niva řeky Olše a Stonávky. Zvolené území není moc členité. Minimální nadmořská výška 196 m n. m. se nachází v soutoku řek Olše a Stonávky, naopak nejvyšší je umístěna Obora v nadmořské výšce 313 m n. m.

4.1.3 Pedologie

V oblasti OKR převažují ilimerizované půdní typy, zejména se jedná o fluvizem pseudoglejovou na sprašových hlínách. V údolích podél vodních toků se na nivních sedimentech nacházejí fluvizemě a to v rozdílném stupni oglejení. Glej typický vznikl poblíž

rybníků a také v oblastech, které postihují deprese. Kambizem typická a pseudoglejová převládá na svahovinách pískovců a na určitých místech se objevují ostrůvky kambizemě eutrofní. V současné době se na daném území vyskytují také typické antroposoly. Působením hornické činnosti značnou část půdního profilu pokrývají nevyvinuté antropogenní půdy. Ve velké míře se zde vyskytují časté zvodnění a zatopené poklesové kotliny (Culek, 1996).

4.1.4 Hydrogeologie

Podle Krásného, (2012) jsou hydrogeologické poměry hornoslezské pánve ovlivněny převážně hlubinnou těžbou černého uhlí, a také rozsáhlou ostravskou průmyslovou aglomerací, jež má více než jeden milion obyvatel. V současné době je těžba značně omezena, nicméně její důsledky i přesto zůstávají v územích, kde již byla těžba natrvalo zastavena. V různých oblastech české části hornoslezské pánve je rozsah antropogenně vytvořeného hydraulického systému odlišný. V oblasti nepřekryté beskydskými příkrovy jsou hydraulicky propojeny zvláště puklinově porézní kolektory svrchního karbonu, průlinové kolektory spodnobadenského pokryvu a někde i průlinové kolektory kvartérních sedimentů. V oblasti beskydských spodnokřídových a paleogenních příkrovů by mohlo dojít k situaci, kdy se ovlivní v těchto příkrovech i hydrogeologické kolektory. Jak současné, tak budoucí klíčové hydrogeologické a environmentální otázky české části hornoslezské pánve jsou úzce spjaté s důlně-hydrogeologickou problematikou. Na velikosti zdrojů přírodního a antropogenního původu je závislá jak kvalita, tak množství důlních vod.

4.1.5 Hydrologie

Zájmová oblast je součástí úmoří Baltského moře, povodí řeky Odry. Pahorkatinná část území vytváří pramennou oblast s hustou sítí drobných vodních toků. Velmi se zde nacházejí podmáčené plochy a prameniště. Stavy hladiny podzemních vod jsou v březnu a dubnu nejvyšší, nejnižší jsou pak v září až listopadu (Vlček 1971).

Odra pramení v Oderských vrších a společně s Olší odvodňují cca 5 800 km², z toho 7 % tvoří Česká republika, cca 5 200 km². Povodí se rozděluje na dvě hydrologické části – rozsáhlejší jesenická část a menší beskydská část. Hlavními přítoky Odry jsou na levé straně Opava s Moravicí (jesenická část) a na pravé straně Ostravice s Olší (beskydská část). Zmíněné schéma tvoří kostru pro hydrologickou síť Ostravské pánve. V r. 1991 došlo k vyhlášení CHKO Poodří. Důvodem tohoto velkoplošného chránění krajiny skutečnost, že

meandrující řeka protéká zbytkem lužních lesů, mokřadů a rozlehlou rybniční soustavou. Kvůli průmyslové oblasti je potřeba zajistit jak výrobní, tak obytnou funkci a to za pomoci vodohospodářské soustavy povodí Odry (Weissmannová, 2004).

4.1.6 Fauna a flóra

Podle Havrlanta (1990) ze zoogeografického hlediska dané území náleží do oblasti palearktické, podoblasti eurosibiřské, provincie listnatých lesů. Složení fauny je dáno pozicí polohy území v rámci střední Evropy. Oblast náleží k fytogeografické oblasti mezofytika. Úplně původní vegetační kryt se již nedochoval. Jako následek činnosti člověka byly krajiny velice přeměněny, proto tedy současné lesní porosty mají pouze druhotnou skladbu. Zcela původní vegetační kryt tvořily převážně listnaté lesy, v Nízkém Jeseníku to byl zčásti i středoevropský les smíšený, v Ostravské pánvi se objevovala i lesostep. Výsledkem přírodního vývoje v období po zalednění je současný stav vegetačního krytu.

4.2 Historie socio-ekonomických poměrů v řešeném území

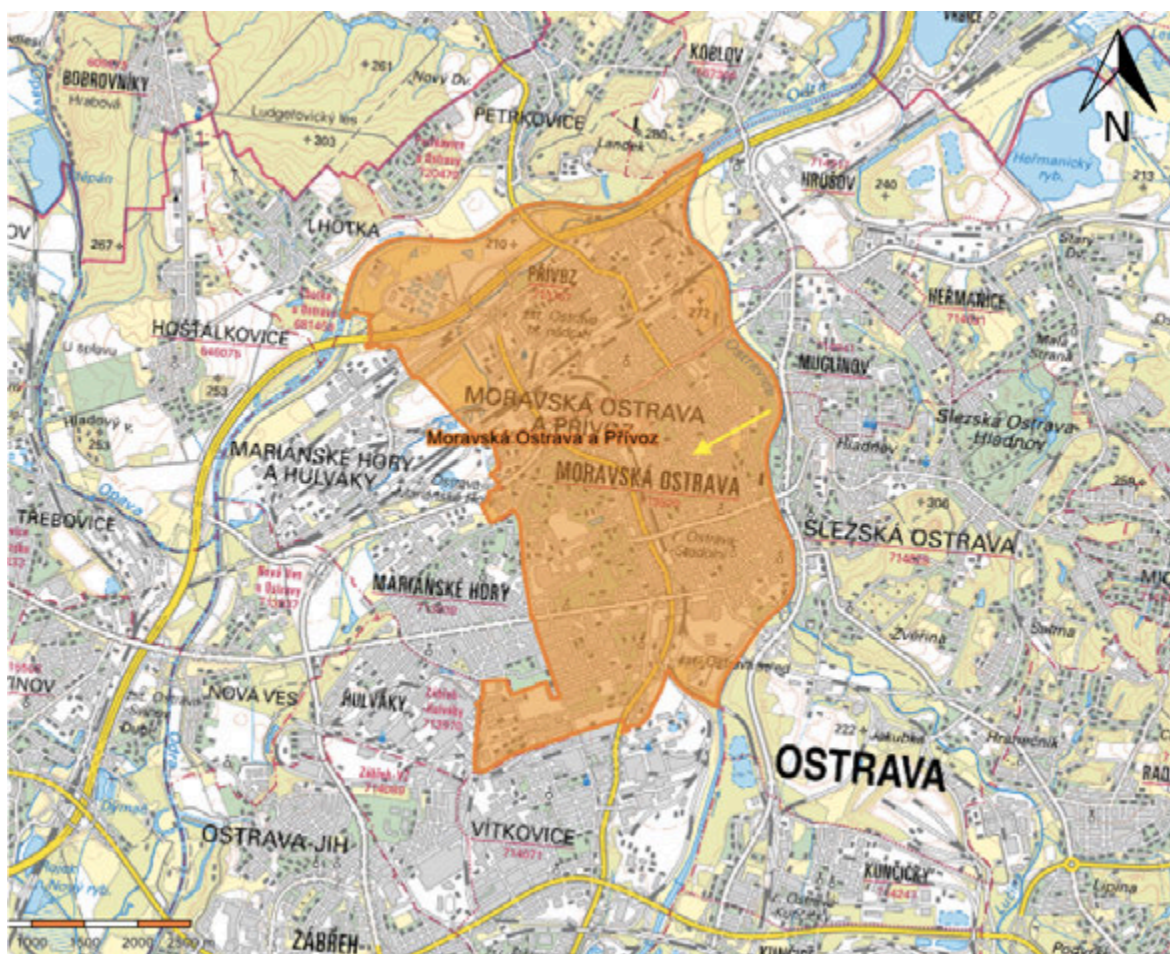
4.2.1 Stručná historie Moravské Ostravy a Přívozu

Moravská Ostrava a Přívoz vytváří historické jádro dnešní Ostravy viz. (obr. č. 10). Vybrané brownfieldy Bauhaus a bývalá městská jatka se v Moravské Ostravě nacházejí (Obr. č. 11) Toto rozlehlé území při soutoku řek Odry a Ostravice bylo po staletí vstupním místem do Moravské brány a procházely tudy vyhraněné obchodní cesty, propojující západoevropské a středomořské území s Pobaltím. Z velmi dávné minulosti se zde vyskytují doklady o existenci pravěkého člověka. Nálezy z blízkého pahorku Landek, datovány do období asi před 300 000 lety, ukazují, že se nejednalo o trvalé osídlení, lidé však tenkrát územím dnešní Ostravy prostupovali.

Rozkvět průmyslu a s ním nárůst finančního kapitálu poskytnul, ve 2. polovině 19. století a na počátku 20. století, přebudování Moravské Ostravy a Přívozu. V roce 1898 byla dovršena stavba nemocnice na Fifejdách, v r. 1890 byl vybudován nový městský vodovod a v roce 1898 byla vystavěna městská elektrárna a započalo se s elektrifikací města. V tom období je postaven i novorenesanční katedrála Božského Spasitele, náležící k největším na Moravě.

Nejvýznamnější, nejmonumentálnější a také nejdražší stavbou dostavěnou v roce 1930 byla stavba Nové radnice, která je zároveň největší radnicí v republice. Nejprve odsuzovaná, stala se po letech svou charakteristickou věží neodmyslitelným symbolem Ostravy. K následujícím dominantám Moravské Ostravy náleží Divadlo Jiřího Myrona, prvotní české společenské a kulturní středisko, Dům umění, Divadlo Antonína Dvořáka a další architektonicky poutavé budovy obchodních domů, bank, hotelů, záložen, spořitelen, spolkových a církevních staveb.

Jednou z největších historických zvrátů po r. 1989 se stalo schválení zákona o obcích, kterým došlo k obnovení samosprávy. Obce a města znovu začaly být samostatnými právními subjekty. Vybudování samostatného obvodu Moravská Ostrava a Přívoz bylo úspěšným počínáním. Historicky navázalo na spojení dvou dříve samostatných měst v rámci tzv. Velké Ostravy a na jejich koexistenci v rámci obvodu Ostrava - střed v období r. 1960 - 1971. Nový obvod je mnohem lepším celkem než jeho předchůdce - obvod Ostrava (Barcuch, 1998).



Obr. č. 10 Lokalizace Moravské Ostravy a daných objektů (www.cuzk.cz, vlastní zpracování; 2017)



Obr. č. 11 Lokalizace objektů (www.google.cz, vlastní zpracování; 2017)

4.2.2 *Počátek jatečního průmyslu v Ostravě*

Areál dřívějších městských jatek v Ostravě je jako jeden z mála u nás postaven v blízkosti centra města, což v minulosti přinášelo komplikace pro blízké okolí. Po ukončení provozu jatek a přesunutí provozů do vhodnější oblasti, je poloha dřívějšího objektu vůči centru města velkou výhodou a nabízí široké pole možností, jak objekt, navržený ve osobitém architektonickém stylu, využívat. Bohužel v současné době, kdy panují peníze nad rozumem, setrvává památka nevyužita, a tak pozvolna chátrá.

Městská jatka na nároží dnešní Porážkové a Stodolní ulice začala být stavěna počátkem 80. let 19. století. Záměrem ostravských radních bylo soustředit všechny komerční porážky z celého městského obvodu na jedno místo, odlehlé od obydlených čtvrtí, kde by současně porážený dobytek zůstal pod důkladnou veterinární kontrolou. Oblast nebyla zvolena náhodně, už v 70. letech 19. stol. se sem přestěhoval trh s vepřovým dobytkem, který se dříve nacházel na nynějším Smetanově náměstí. Těsná blízkost železniční trati Frýdlantské dráhy měla být výhodou – předpokládalo se, že dobytek bude danou cestou na jatka dopravován. Koňské stáje blízko hostince na konci Stodolní ulice, který sloužil zejména trhovcům, bylo dojednáno upravit na městskou porážku. V blízkém sousedství byly

v roce 1881 vystavěny chlévy pro jateční dobytek a také menší dřevěná lednice, ve které se maso chladilo za pomoci ledu, donášeného z rybníka za tratí. Nakonec se však výsledek projevil jako neuspokojivý; jatka byla od počátku poddimenzována, dal se v nich porážet pouze skot, a proto bylo povoleno ostravským řezníkům dalších skoro deset let porážet doma. Ubohé byly také hygienické poměry na jatkách, areál byl totiž volně přístupný veřejnosti. Proto se také hromadily krádeže masa. Nepodařilo se vystavět železniční vlečku, proto byl dobytek na jatka pořád hnán ulicemi města (obvykle po Nádražní a následně Stodolní ulici).

V 90. letech 19. st., kdy byl daný stav již nezvládnutelný, se začalo uvažovat nad větší modernizací, která by značné chyby odstranila. V té době už jatka začala pozvolna zarůstat do městské zástavby a hovořilo se také o tom, zda by nebylo vhodné vybudovat nová jatka dále od města. Hrozba velkých výdajů tenkrát městské radní od daného počínu odradila, bohužel však nejen tehdy, ale kdykoliv poté, když se o této ideji začalo jen přemýšlet. Městská jatka tak tedy zůstala od začátku až do konce své existence na tomtéž místě, spojena s obytnou čtvrtí budovanou kolem Stodolní ulice (Šerka, 2015).

4.3 Historie územně-technický poměrů v daném území

4.3.1 První modernizace Městských jatek – r. 1891

V roce 1891, při první důležité modernizaci, byla dle projektu brněnské firmy Brand & Lhuillier vystavěna nová chladárna viz. (Fotodokumentace – chladárna r. 1891), nyní se strojovým chlazením, v dané době patřící údajně k nejmodernějším. Plány na přestavbu areálu zpracoval tehdy nově zřízený městský stavební úřad. Došlo tedy k několikanásobnému zvětšení plochy jatek. Zbudovány byly budovy pro ustájení dobytka a také nová hovězí porážka viz. (Fotodokumentace hovězí porážka - foto č. 17, 18). Konečně je díky tomu i zavedena porážka dobytka na jednom místě. Později je zároveň nastálo zaměstnán městský veterinář, pověřený ohlížením dobytka a zdravotní kontrolou masných výrobků. Nově je vybudována železniční vlečka. Jatka se stávají po modernizaci výnosným městským podnikem. V pozdějších letech dochází k silnému oživení na trhu s dobytkem, ale také k prudkému zvýšení počtu obyvatel Moravské Ostravy a přilehlých průmyslových obcí. Záhy se projevilo, že kapacita jatek se nacházela překvapivě rychle na hranici svých možností. Mnohdy řezníci stáli před branou jatek ve frontách a čekali, až se jim uvolní místo

v některé z porážek. I chladárna, ačkoli na svou dobu moderní, byla nedostačující, bylo k dispozici jen 21 chladících boxů. Po necelých deseti letech museli městští radní znovu jednat o opětovném rozšíření jatek. Uvažovalo se o jejich přesunutí na protější stranu města k řece Ostravici, zde by však byla nutná opatření proti záplavám, a to tedy rozhodlo o jejich ponechání na stejném místě (Šerka, 2015).

4.3.2 Stavební práce v letech 1902-1903

Největší část stavebních prací se uskutečnila v letech 1902-1903. Na místě stávajících chlévů pro skot byla vybudována nová velká vepřová porážka viz. (Fotodokumentace – vepřová porážka) a dosavadní porážka hovězího byla rozšířena. Došlo k vystavění chlévů, k otevření dřevěné haly určené k prodeji hovězího dobytka, vznikl sklad hovězích kůží, a především se vybuďovala nová chladírenská hala viz. (Fotodokumentace – chladárna r. 1902). Stará chladárna z r. 1890 byla použita a adaptována na předchladírnu, aby maso z porážek nebylo umísťováno do chladících boxů ještě teplé. Úplně nová chladárna byla vystavěna dle projektu firmy Pražské akciové strojírny, dříve Ruston, která také dodala všechno strojní zařízení. Výstavbou objektu byl zmocněn ostravský stavitel Ignaz Felix, vnitřní zařízení včetně chladicího agregátu dodala firma Pražské akciové strojírny. Nová hala na půdorysu 38,5 x 24,5 byla přízemní, kromě 51 chladících boxů s chlazenou plochou 370 m² a výškou 3,5 m obsahovala též strojovnu, kotelnu, sklad uhlí a dílnu. Obvodové zdi chladírny byly 90 cm tlusté, s dvěma vzduchovými izolačními vrstvami (podle dalších údajů byly vzduchové štěrbiny naplněny popílkem). Také strop, krytý jednoduchou sedlovou střechou, byl izolován metrovou vrstvou rašeliny. Nad strojovnu vyčnívala do výše 20 m třípatrová věž. První patro se využívalo k ochlazení vzduchu, ve druhém byl dán vodojem a ve třetím kondenzátor vlhkosti. Stavení s dekorativně členěnou fasádou z červených cihel se stalo přirozenou a důstojnou dominantou celého komplexu.

Do r. 1914 byl výstavbou dalších staveb na přilehlém dobytčím trhu (zejména chlévu pro dobytek, nyní už architektonicky prostých a ryze účelových železobetonových staveb) vyplněn prakticky celý dostupný prostor, sevřený ulicemi Masnou, Stodolní, Porážkovou a na severu zadními křídly budovy při dnešní Českobratrské ulici. Plošně se již areál jatek a dobytčího trhu nikam vzdáleněji rozšiřovat nemohl, byl totiž těsně obklopen obytnými domy, jejichž majitelé zbytečně protestovali proti zápachu a hluku z jatečných provozů (Šerka, 2015). Stavební vývoj městských jatek v průběhu let je popsán na (obr. č. 12).



Obr. č. 12 Stavěbní vývoj městských jatek (www.architektura.klenot.cz; upraveno autorem, 2017)

4.3.3 Městská jatka a první světová válka

Během první světové války byla městská jatka a trh důležité pro zásobování obyvatelstva. Tehdy se již ukázalo, že opravdu chybí mrazárna, a tak bylo potřeba mražené maso, které se dováželo z Argentiny, uchovávat v pronajaté budově městského pivovaru. Vzhledem k válečným úsporným opatřením a nedostatku náhradních dílů, nemohly být prováděny ani nejpotřebnější údržbové práce strojního vybavení ani budov. Na počátku první Československé republiky byla jatka v notně zanedbaném stavu. Když poté došlo v r. 1924 ke vzniku tzv. Velké Ostravy (připojením Hrabůvky, Zábřehu, Nové Vsi, Mariánských Hor, Přívozu, Vítkovic k Moravské Ostravě), bylo zřejmé, že jatka musí vyhovovat potřebám teď již stotisícového velkoměsta. Neboť museli řešit náročné úkoly výstavby jednotné vodovodní a kanalizační sítě, a také proto, že město začínalo stavět Novou radnici, tak návrhy o tom, že by se jatka měla ze středu města vystěhovat jinam, opět padly (tentokrát šlo o lokalitu zrušené jámy Bedřich v Hulvákách). Místo toho byla v letech 1927-1928 učiněna poslední, tentokrát asi nejdůležitější modernizace městských jatek dle projektu

německého architekta Waltera Frase. Zbořená byla velká část původních objektů v jižní části jatek mezi Porážkovou a Stodolní ulicí. Na jejich místě vyrostl moderní komplex budov, zahrnující novou chladírnu, mrazírnu a také masnou tržnici. Nová část se krytou komunikační chodbou propojila s historickými objekty z konce 19.st. Jednalo se o hovězí a vepřovou porážku a také budovy původních chladíren, které nyní byly přebudovány na dršťkárnu (starší část), solírnu a ledárnu (budova s věží). Po přestavbě patřila ostravská jatka opět k nejmodernějším v zemi. Z iniciativy městské rady byl o nich dokonce natočen i propagační dokument s názvem „Vzorové moderní jatky“. V r. 1932 proběhlo úplně poslední rozšíření areálu, jednalo se však jen o drobné rozšíření. V tomto roce pak byl definitivně zastaven provoz sprechových lázní na rohu Stodolní a Porážkové ulice. Následně byla budova adaptována na byty pro zaměstnance (Šerka, 2015).

4.3.4 Městská jatka po r. 1945

Bezprostředně po r. 1945 opět město rozvažovalo o stavbě nových jatek, nicméně politické změny následujících let úplně změnily situaci. Jatka byla v r. 1951 odebrána městu a začleněna do národního podniku Ostravský průmysl masný. Ve svém původním místě fungovaly ještě celých 14 let, až do r. 1965, kdy byl zprovozněn masokombinát v Martinově. Poté přestal areál sloužit svému účelu a jeho objekty byly používány jako skladovací haly, garáže, provozovny i kanceláře celé řady organizací, přičemž do jejich údržby se vkládalo jen minimum prostředků. Ostatně chátrala i celá okolní městská čtvrť, která podle plánů na rekonstrukci centra města měla být plošně asanována a nahrazena panelovou zástavbou. Naštěstí k tomu nedošlo, ale v r. 1989 se tato oblast mezi Nádražní třídou a železniční tratí nalézala ve velmi bídém stavu. V r. 1992 byl areál jatek předán do správy městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, který nenašel žádné vhodné využití pro budovy vzniklé před r. 1918 (Šerka, 2015).

Historické snímky bývalých městských jatek jsou umístěny ve fotodokumentaci – historické snímky.

5 SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ

5.1 Současný přírodní stav území – brownfield

V současné době jsou oba objekty nevyužívané a jsou tedy považovány za objekty brownfields.

Podle Vojvodíkové (2002) v důsledku konverze těžkého průmyslu vznikla v ostravském regionu řada více či méně devastovaných ploch. Míra jejich devastace je rozdílná v závislosti na druhu původního průmyslového podniku, době jeho existence, geologických a hydrogeologických podmínkách předmětné lokality, provedení a zachovalosti stavebních objektů apod. Pro obdobné plochy antropogenní činnosti v současnosti nevyužívané, se vžil termín brownfields. Toto označení se vztahuje i na plochy devastované jiným druhem lidské činnosti. Plochy opuštěné představují zápornou externalitu, tj. záporně působí na své okolí a na obyvatele, aniž by byli odškodňováni. Tyto plochy mohou dokonce představovat i nebezpečí. Nezbytné z toho důvodu je, stanovit nejvhodnější a reálné budoucí využití opuštěných průmyslových ploch.

V ostravské aglomeraci se převážně jedná o dva typy opuštěných průmyslových ploch. Prvním typem jsou pozemky bývalých důlních závodů. Dané plochy jsou poměrně malé – největší 25 ha, jsou často výškově členité, mají kontaminaci na limit B, limit C se vyskytuje spíše výjimečně, na všech je buď jedna nebo více stavebních uzávěr, které tvoří bezpečnostní pásmo v okolí ústí bývalé jámy. Druhým typem jsou pozemky bývalých chemických závodů, koksoven, hutí apod. Tyto pozemky jsou větší až 250 ha, jsou umístěny na ploše s minimálním sklonem, většinou blízko řeky a míra kontaminace je nad limit C.

Jako hlavní kritéria jsou považována ta, která nelze v reálném čase a při vynaložení přiměřených nákladů ovlivnit. Jsou to zejména: okolní pozemky, dopravní infrastruktura, bariéra „metan“. Za kritéria pomocná lze pokládat: kontaminace pozemků, inženýrské sítě, prostorovou využitelnost (členitost plošná i výšková), bariéra „poddolování“.

5.2 Kategorizace brownfields

4.2.1 Typologie brownfields dle CABERNET - Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration Network, jde o evropskou síť odborníků, kteří řeší složité problémy spojené s regenerací brownfields. Jejich cílem je zlepšovat revitalizace

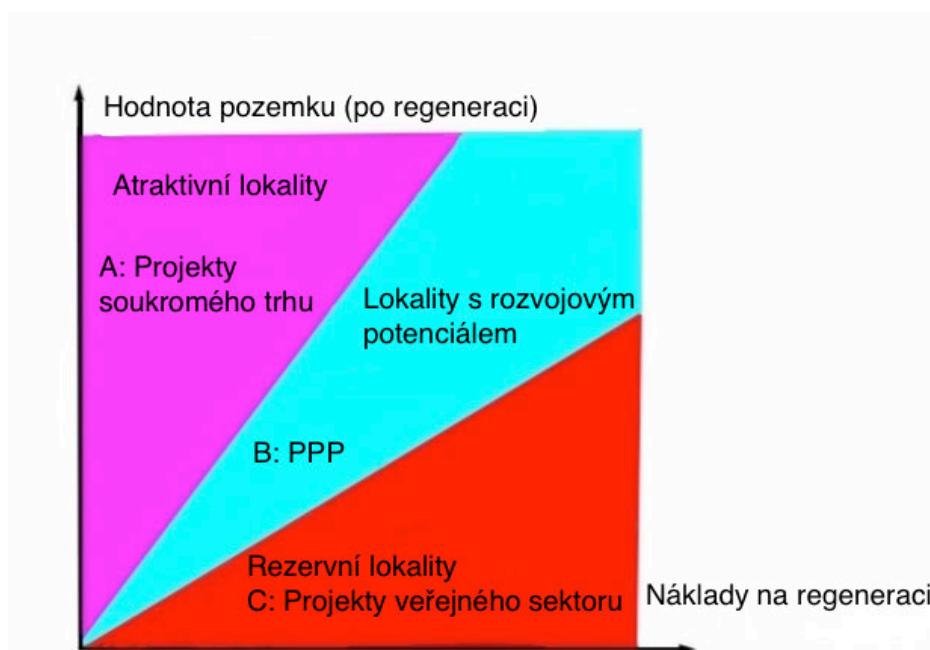
brownfields v kontextu udržitelného rozvoje. Je zde snaha o sdílení zkušeností z celé Evropy a také poskytování nových nástrojů a strategií řízení.

- A-B-C model (obr. č. 13).

Kategorie A – Jsou zde zařazeny plochy, které jsou pro potenciální investory atraktivní, protože se mohou opět využít a není zde třeba žádné podpory či intervence z veřejných sektorů. Tyto brownfields je soukromý trh schopen absorbovat sám. Mezi další vlastnosti patří dobrá lokace, jednoduché vlastnictví a celkově málo problémů v podobě kontaminace a dalších omezení.

Kategorie B – Tyto brownfields mají pro investory průměrný potenciál, tedy určité množství problémů a určité množství atraktivity. Jedná se o plochy se střední ekologickou zátěží nebo plochy, které se nacházejí v méně atraktivních lokalitách. Předpokladem je, že bude třeba nižší intervence veřejných prostředků.

Kategorie C – zahrnuje druhy brownfields, které se opětovně nedají využít bez výrazné intervence veřejných prostředků. Jsou to plochy se silnou ekologickou zátěží a nacházejí se v neatraktivních lokalitách. Dají se také definovat jako plochy, pro které zatím není „naděje“. Jsou mimo komerční lokace, rozvojové trendy. Musí je ve 100% pokrýt veřejné finance, kterých se nedostává ani pro kategorii „B“. Přítomnost brownfields této kategorie v obci už tak bezvýznamná být nemusí, dokonce naopak, mohou fakticky blokovat její rozvoj. Do budoucna je nutno se na tyto plochy zaměřit nejvíce (Kuráž, 2011).



Obr. č. 13 Grafické zpracování A-B-C modelu podle projektu CABERNET (Vlastní zpracování, 2017)

5.2.1 Vlastní zařazení brownfieldů v rámci kategorií A, B, C

Zařazení brownfieldů bývalých městských jatek a bývalého hobbymarketu Bauhaus v rámci kategorie A,B,C podle výpočtu dílčích indikátorů (tab. č. 3).

Pro dané zařazení byly vybrány následující indikátory: (tab. č. 2).

tab. č. 2 Výběr dílčích indikátorů (CABERNET, Vlastní zpracování; 2017)

Dojezdová vzdálenost	A – 0-8 minut
Koeficient velikosti	A – 0-50 bodů
Vlastnictví	A – vlastnictví města
Poloha vůči územním centrům	A – 0-10 minut
Rizikovost	A- Potravinářská výroba, rezidenční, komerční využití, OV.
Poloha v rámci obce	A – centrum obce, hlavní dopravní tepny

tab. č. 3 Zařazení brownfieldů podle výpočtu dílčích indikátorů (CABERNET, Vlastní zpracování; 2017)

Indikátor	Dílčí indikátory	Číselné dílčích body	vyjádření indikátorů- indikátorů %	Celkové získané body
I_{do}	I_{do} – A	1	26,67 %	26,67
I_{kv}	I_{kv} – A	1	26,67 %	26,67
I_{vl}	I_{vl} – A	1	20	20
I_{ok}	I_{ok} – A	1	6,67 %	6,67
I_{ri}	I_{ri} – A	1	13,33 %	13,33
I_{po}	I_{po} – A	1	6,67 %	6,67
I_{lbr}				100,01

5.2.2 Rozdělení brownfields dle jejich předchozího využití

Typy a kategorizace brownfields se mohou dělit a následně analyzovat několika způsoby. Pokud brownfields dělíme podle předchozího využití tak dle (tab. č. 4). (Ferber et al., 2006).

tab. č. 4 Rozdělení brownfields dle jejich předchozího využití (Ferber et al. 2006, vlastní zpracování)

Průmyslové
Zemědělské
Vojenské
Železniční a dopravní
Institucionální (školy, nemocnice, věznice)
Rekreační (sportovní hřiště, volné prostory, parky)
Obchodní (úřady, nákupní střediska)
Kulturní (kina, kulturní domy)

Podle dělení brownfields podle předchozího využití se u o objektu bývalých městských jatek jedná o zemědělský brownfield. U objekt Bauhausu se jedná o obchodní brownfield – nákupní středisko.

5.3 Současný socio-ekonomický stav řešeného území

Řešená oblast se nachází ve městě Ostrava, což je statutární město, které se nachází na severovýchodě České republiky. Jedná se o třetí největší město ČR, a to jak počtem obyvatel, tak rozlohou. Zároveň toto město tvoří centrum největší české průmyslové aglomerace. Sídli zde samospráva Moravskoslezského kraje.

Ostrava pro širší aglomeraci plní funkci přirozeného spádového centra, zajišťuje tedy regionální administrativní funkci. Také zde sídlí významná školská a administrativní zařízení. Pro obyvatelstvo celé aglomerace je místem kulturním, sportovním a volnočasovým.

I když klimaticky Ostrava spadá do mírně teplé oblasti, tak vysoký stupeň urbanizace a industrializace vyvolává řadu mikroklimatických neobvyklostí, které se týkají jak vlhkosti ovzduší, tak mlžnosti, zvýšených koncentrací prachu a jiných emisí.

Konkrétně řešená lokalita spadá pod městský obvod Moravská Ostrava. V současné době je podle webu (www.moap.ostrava.cz) městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz jedním z 23 městských obvodů statutárního města Ostravy. Rozloha činí 1353 ha a počet obyvatel je 38 tisíc. Na svém území má dvě památkové zóny, které jsou chráněny z hlediska architektury a urbanismu. Jedná se o Městskou památkovou zónu Moravská Ostrava a dále o Městskou památkovou zónu Ostrava – Přívoz. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz spravuje zastupitelstvo městského obvodu. Mezi další orgány městského obvodu patří rada městského obvodu, úřad městského obvodu, starosta, zvláštní orgány městského obvodu. Obecně závazná vyhláška statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, stanoví pravomoc orgánů městského obvodu na úseku samostatné a přenesené působnosti. Tato vyhláška upravuje vnitřní poměry ve věcech správy statutárního města Ostravy. Zvolený městský obvod hospodaří podle rozpočtu, který je schválený zastupitelstvem městského obvodu na příslušný kalendářní rok. Zastupitelstvo městského obvodu schvaluje výsledek hospodaření městského obvodu za uplynulý kalendářní rok a to prostřednictvím závěrečného účtu.

5.3.1 Kauza “městská jatka a Bauhaus“

Jelikož se pro objekt bývalých jatek nenašlo žádné vhodné využití, byla v r. 1994 s nadějí akceptována nabídka firmy Bauhaus IMMO, která chtěla v těchto místech postavit hobbymarket a měla ochotu vybrané historické objekty jatek rekonstruovat. Firma pozemky o výměře dvou hektarů odkoupila i s komplexem bývalých jatek, za více než 38 miliónů korun. Po rozsáhlé demolici se zachovala stará chladírna z r. 1890, hovězí porážka z r. 1892, vepřová porážka a chladírna s věží z r. 1902. Do jejich renovace však nový majitel neinvestoval, pouze je obehnal plotem. Budovy tedy dále chátraly, neboť péče o ně ve smlouvě mezi firmou a městským obvodem nebyla nijak ošetřena. Situaci několikrát projednávaly média, avšak situace se nezlepšila. V r. 2006 došlo k propadu střechy chladírny, opravené až po uveřejnění detailních záběrů v tisku a v televizi. V r. 2010 pro špatný technický stav musela být zbořena hovězí porážka z r. 1892. Tehdejší vlastník, figurující pod názvem Janáčkova 22 – správa podniků a nemovitostí, odmítal ještě

donečádna vpustit do areálu jak zástupce města, tak památkáře. Zbylé zachovalé budovy byly prohlášeny za kulturní památku.

Při prozkoumání originálně dochovaných plánů, které jsou nyní uloženy v Archivu města Ostravy, je přitom zřejmé, že po vhodné rekonstrukci by se historické budovy jatek mohly znovu stát chloubou města, nyní již však ne jako dobře vybavené a účelné průmyslové objekty, ale jako pozoruhodné industriální památky, jimž by příhodné využití vdechlo nový život. (Šerka, 2015). Proto ve své diplomové práci navrhnu tři alternativní řešení, jak této historicky významné budově dodat zpět život.

Podle pořadu České televize – *Za svědky minulosti*, není budova bývalých ostravských jatek architektonickým skvostem. Technické památky však nemusí mít vždycky jen estetickou hodnotu, ale jsou také svědectvím o životě lidí a o způsobech, jakým v určité době řešili své problémy. Pravdou je, že bez těchto zdí by mnohatisícové město nepřežilo do dnešních dnů, neboť ohradami ostravských jatek prošly tisíce kusů dobytka. Problém nastává explozí průmyslové revoluce, která nastolila palčivý problém – nasycení velkoměsta. Tento problém nemohl být řešen klasickými prostředky, proto musela nastoupit strojová výroba. Staré řeznické řemeslo se všemi tradičními technologiemi se následně změnilo v hromadnou výrobu masa.

Nyní město bývalá městská jatka i s bývalým hobby marketem Bauhaus, odkoupilo za 80 miliónů korun a aktuálně podle webu (www.ostrava.cz) souhlasili ostravští zastupitelé s vyhlášením architektonické soutěže na rekonstrukci historické budovy bývalých jatek, a to na svém zasedání dne 25. ledna 2017. Město sice osloví vybrané architektonické kanceláře, ale do soutěže se mohou přihlásit i další zájemci. V rámci tzv. vyzvané soutěže město osloví pět tuzemských i zahraničních architektonických kanceláří, avšak jak již bylo zmíněno, do soutěže se mohou zapojit i další kanceláře a z jejich návrhů pak následně porota vybere dalších pět. V prvním kole tedy bude posouzeno celkem deset návrhů. Porota posoudí celkovou urbanisticko-architektonickou kvalitu řešení, začlenění návrhu do struktury města, dále architektonickou kvalitu a v neposlední řadě nakládání s historickou materií. Historickou budovu jatek tato plánovaná rekonstrukce zachrání. Město má v plánu umožnit využití pro galerii PLATO Ostrava, kdy se pan primátor Tomáš Macura vyjádřil, že jejich cílem je navrátit jatkám v největší míře jejich původní vizuální podobu a současně přizpůsobit objekt a jeho okolí k využití pro kulturní účely, především tedy pro oblast

výtvarného umění. Realizační cenu soutěžního návrhu omezuje částka 150 milionů korun bez DPH. Vítěze oznámí v červnu r. 2017.

Podle webu (www.skypaper.cz) město oslovilo celkem pět architektonických kanceláří, které již s podobnými projekty mají zkušenosti. Jedná se o Akad. arch. Petra Hájka, dále slovenskou Zerozero, z Nizozemska Wenink, Holtkamp Architecten, polskou KWK Promes a z Vídně architekta Arkana Zeytinoglu. První kolo soutěže již proběhlo v únoru 2017 a na základě vyhodnocení by měly být vybrány dva až tři vítězné návrhy. Pro druhé kolo soutěže autoři těchto vybraných projektů vytvoří podrobnější podklady. Druhé kolo by mělo být vyhodnoceno v dubnu, poté by měla být vítězi architektonické soutěže zadána veřejná zakázka na přípravu výsledné kompletní projektové dokumentace.

Tomáš Macura pronesl, že mezi těchto pět architektonických kanceláří město rozdělí 600 tisíc korun. Ostatní získají odměnu jen v případě úspěchu. Macura se vyjádřil, že se očekává dost zájemců. Ne všichni zastupitelé města jsou však podporovateli plánované rekonstrukce. Macura tedy chce proces přípravy dotáhnout do takové fáze, kdy přestavba jatek bude již nezvratná. Ideálně by chtěl do poloviny roku 2018 vybrat výherce soutěže jako dodavatele stavebních prací, podepsat s ním smlouvu a nejlépe poprvé kopnout do země. Jestliže se to podaří, zrekonstruovaná jatka by mohla začít sloužit novému účelu v roce 2020. Již byl zadán stavebně technický průzkum, souběžně bude probíhat i stavebně historický průzkum, který povede Národní památkový ústav. Památkáři stanoví, které objekty nebo prvky jsou z hlediska historické hodnoty zásadní a musí se nutně zachovat. Podle webu (www.ceskatelevize.cz - 2) by zadaný stavebně technický průzkum měl například ukázat, kudy vedou inženýrské sítě. Tato významná kulturní stavba je nyní zařazena na seznam ohrožených památek MonumNet – Nejohroženější nemovité památky. Bývalá městská jatka jsou pro Ostravu důležitá jak z hlediska historického, tak i z důvodu možnosti oživení centra města v blízkosti Stodolní ulice.

Architektonickou soutěž připravuje brněnský architekt Ludvík Grym. Investiční náměstek primátora Břetislav Riger se k otázce na náklady vyjádřil tak, že další náklady na vybavení zatím nelze vůbec odhadnout. Závisí to na tom, k jakým účelům pak budou opravená jatka nakonec sloužit. Hlavní architekt a vedoucí odboru Útvar hlavního architekta a stavebního řádu ostravského magistrátu Cyril Vltavský připomněl, že v obdobné soutěži před pěti lety na využití Černé louky přišlo 77 návrhů. Dále web regionální televize Polar (www.polar.cz) informuje, že Ostrava takto soutěž vyhlašuje vůbec poprvé v historii. Také

se vyjádřil, že na rozdíl od předešlých soutěží, které byly ideovými soutěžemi, kde je podstatný záměr nebo myšlenka, tak tato soutěž je pojata jako soutěž o návrh. Někteří to nazývají jako soutěž projektovou, kdy kromě nejvhodnějšího a nejoptimálnějšího řešení, může město vybrat i projektanta a zhotovitele následných stupňů, které bude stavební úřad pro stavbu nebo konverzi potřebovat.

Miloslav Petrovič z hospodářské správy města se vyjádřil o tom, že jatka mají více než stoletou historii, ale jejich současný stav je velmi špatný. Pokud se však opraví, vydrží další dvě staletí (www.ostrava.idnes.cz - 2). Souhrn důležitých informací je popsán v tabulce viz. (příloha č. 1).

Dalším zdrojem těchto informací je web (www.ostrava.idnes.cz - 1), který přišel s informacemi, které vypovídají o tom, že pokud vše půjde dle plánu, tak se zde galerie letos přestěhuje. Plato sídlí v Dolní oblasti Vítkovic, kde mu v prosinci vypršela smlouva a od ledna musí platit komerční nájem a nejen to. Primátor Macura uvedl, že rada tento týden schválila návrh, aby se Plato stalo novou příspěvkovou organizací města. Do článku na webu (www.ostrava.idnes.cz - 2) se primátor Macura vyjádřil, že si Ostrava zaslouží galerii moderního umění, avšak Plato je jen kulturní aktivitou bez právnické formy. Provoz galerie zajišťuje zájmové sdružení právnických osob Trojhalí Karolina na základě smlouvy o víceleté dotaci. Tohle je problém, jestliže galerie žádá o zapůjčení exponátů. Doufá, že nový statut galerii pomůže. Nastínil také budoucí využití, kdy chce bývalá městská jatka přetvořit jako kulturní centrum.

Město jako nový vlastník památky poprvé k vnitřní prohlídce jatek přizvalo média. Téměř nikdo se desítky let do bývalých městských jatek nemohl podívat, lépe řečeno do toho, co z daného průmyslového areálu zbylo. Nyní však není situace jiná, protože je areál v tak špatném stavu, že se veřejnost do jatek jen tak nepodívá. Proto jsou v této diplomové práci vloženy fotografie z webu (www.ostrava.idnes.cz - 2). Možnost nahlédnutí je tedy pouze prostřednictvím nových fotografií a videozáznamů. Novináři museli před vstupem do areálu splnit několik podmínek – např. nutnost pevné obuvi, dále podepsání prohlášení o vstupu na vlastní nebezpečí. Museli také dávat dobrý pozor na to, kam šlapou a nutností bylo se vyhnout nebezpečným místům, která byla obehnaná páskami viz. (Fotodokumentace - současný stav).

5.4 Současné územně-technické poměry

5.4.1 4.4.1 Opора stavebního zákona, legislativní rámec, územní plán

Jak již bylo v úvodu zmíněno, vypracování diplomové práce probíhalo v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o zemním plánování a stavebním řádu (stavebním zákonem) v platném znění a dále v souladu s jeho prováděcími vyhláškami. Zásadní oporu pro práci se stal Územní plán města Ostravy.

5.4.2 Limity území

Při uskutečnění projektu je potřeba dbát na limity zatěžující území. Je nutno také zachovat hranice zájmového území a katastrálního území. Všechny limity spojené s územím jsou zakresleny na výkrese č. 2 – Technická infrastruktura a limity území. Na všechny objekty jatek z rezného zdiva se vztahuje limita státem chráněné památky. Ze západní strany do území zasahuje ochranné pásmo trati šířky 50 m, která je ukončena těsně před památkově chráněnými objekty. Jedná se o celostátní železniční trať. V dané lokalitě se nachází ochranná pásma TI, která přesto rekonstrukci objektů nijak neomezují. Nad daným územím vede radioreléová trasa – laserový paprsek, limitem tedy je výškové omezení.

5.4.3 Územní plán

Územní plán vznikl podle zadání Útvaru hlavního architekta Magistrátu města Ostravy. Jde o dokument, který je zhotoven v měřítku 1:10 000. Daný dokument byl schválen v roce 1994, průběžně se nadále upravuje.

Dle územního plánu jde o oblast vymezenou pro občanskou vybavenost. Teoreticky je daná oblast součástí dobývacích prostor, neboť se nedaleko nachází tzv. „ohradník“, avšak prakticky zde k těžbě nikdy nedošlo. Zvolená oblast se nachází mimo záplavovou oblast řeky Ostravice. Území spadá do městské památkové zóny a nachází se v těsné blízkosti jádrového území.

Analýza údajů podle ÚP města Ostravy

Objekt městská jatka i objekt hobbymarket patří podle ÚP mezi plochy občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení zahrnují především pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy pro občanské vybavení dělí ÚPO dle jejich formy na Občanské vybavení, Občanské vybavení – střední a vysoké školy a Občanské vybavení – zdravotnictví.

Slouží: občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití: budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.).

Přípustné využití: provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, dopravní infrastruktura - silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad, veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití: Jedná se o bytové domy, lázeňská a rehabilitační zařízení, ústavy pro tělesně a duševně postižené, léčebny dlouhodobě nemocných, vězeňská a nápravná zařízení, byty majitelů a správců daného zařízení integrované do hlavního nebo provozního objektu, stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití: Zde se vyskytují činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

5.4.4 Širší vztahy

Širší vztahy řešeného území jsou graficky zobrazeny na *výkrese č. 01*.

Jak již bylo několikrát dříve zmíněno, velkou výhodou území je jeho umístění ve středu města. Veškerá občanská vybavenost je zde díky tomu na velmi vysoké úrovni. V okolí se nachází bohaté spektrum školských zařízení, a to ve vzdálenosti do 500 m.

Jedná se o základní, střední a také mateřskou školu. Dále je zde v těsné blízkost zřízeno sportovní centrum, zdravotnické zařízení, Dům umění a galerie. Ve vzdálenosti do 1 km je zde celkem 36 školských zařízení (Rolenc, 2015).

Území je tvořeno většinou blokovou zástavbou s budovami do 4 NP. Přízemí slouží převážně občanské vybavenosti a vyšší patra jako bytové prostory. Nachází se zde například tato občanská vybavenost: Městská nemocnice Ostrava, Střední umělecká škola, Mateřská škola Ostrava, příspěvková organizace, Janáčkova konzervatoř; Mateřská škola Ostrava, Poděbradova 19, příspěvková organizace, Základní škola Ostrava a IUVENTAS - Soukromé gymnázium a Střední odborná škola s.r.o.

6 NÁVRH NOVÉHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ VE TŘECH ALTERNATIVÁCH

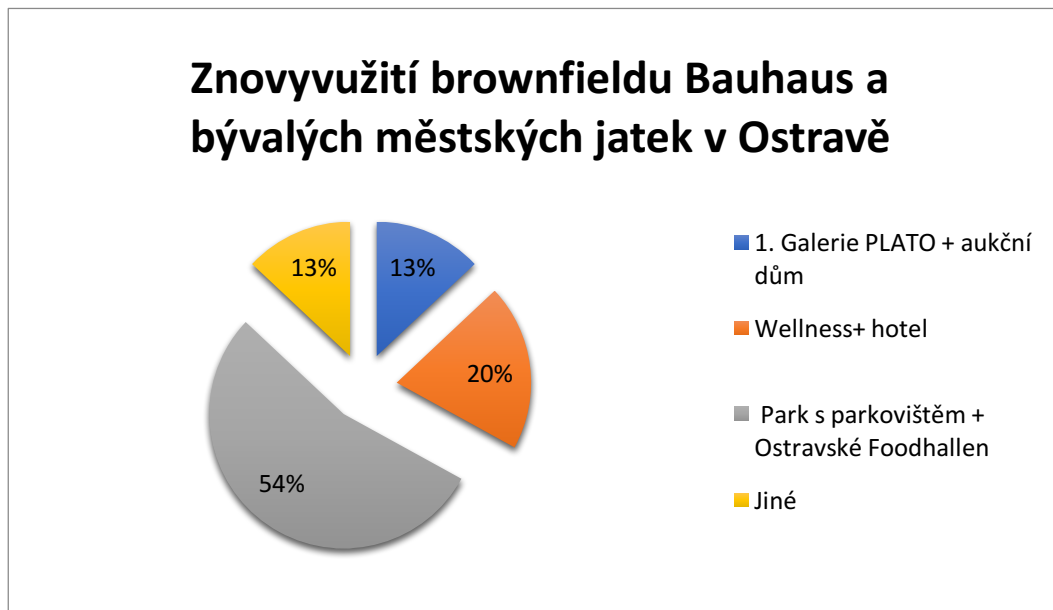
Tato kapitola popisuje průzkum veřejného mínění, ve kterém byli respondenti dotazováni na jednu konkrétní otázku: *Jak by podle Vás měly být znovuvyužity brownfieldy Bauhaus a bývalá městská jatka v Ostravě?* Dále je zde popsán návrh nového funkčního využití ve třech alternativách.

6.1 Průzkum veřejného mínění

Během roku 2016 proběhl průzkum veřejného mínění, kterého se zúčastnilo celkem 100 respondentů. Cílem tohoto průzkumu bylo zjistit, jakým způsobem by lidé nejraději oba objekty využili. Z následujícího průzkumu jednoznačně vyplývá, že většina dotazovaných by chtěla v bývalých jatkách Ostravské Foodhallen a místo stávajícího hobby marketu park s parkovištěm. Pro tuto možnost se rozhodlo 54 respondentů. Druhé místo obsadila varianta se 20 hlasy, kdy by z bývalých jatek vznikl hotel a místo Bauhausu wellness. Na třetí příčce se celkem 13 hlasy se umístily dvě odpovědi. Jedna z nich byla možnost z bývalých jatek udělat aukční dům a místo hobby marketu umístit Galerii PLATO. V odpovědi “jiné” se respondenti mohli libovolně vyjádřit. Objevily se zde odpovědi např.: možnost pořádání koncertů, společenských událostí, dopravní muzeum, sportovní a rekreační centrum, lázně, jatka anebo demolice. Výsledky tohoto průzkumu jsou zobrazeny v grafu (graf. č.1)

Cílem tohoto průzkumu i této diplomové práce je návrh nového funkčního využití zájmové lokality. Z celkem tří alternativ bude zvolena ta nejlepší, kterou je i podle průzkumu veřejného mínění Ostravské Foodhallen, které bude navrhnuť místo bývalých městských jatek, hobby market bude zdemolován a místo něj bude vystavěn park se zachováním původního parkoviště. Předpokladem je, že zvolená varianta poslouží k oživení celé lokality a navrátí zde ruch velkoměsta, protože se zvolené objekty nacházejí v centru města a také nedaleko frekventovaných ulic, ze kterých bohužel za poslední roky vymizel městský život, bylo navrhnuť takové řešení, které by znovu do této lokality městský ruch vrátil.

Graf č. 1 Jak by podle Vás měly být znovuvyužity brownfieldy Bauhaus a bývalá městská jatka v Ostravě? (Vlastní zpracování, 2017)



6.2 Varianta č. 1 – Galerie PLATO OSTRAVA + aukční dům

Galerie PLATO Ostrava

Následující varianta byla inspirována podle podkladů zadávací dokumentace, kterou město Ostrava poskytlo účastníkům v rámci probíhající architektonické soutěže. Architektonická soutěž je vypsána pro návrhy k rekonstrukci bývalých městských jatek. Nevýhodou tohoto návrhu je fakt, že město Ostrava je vybaveno již několika galeriemi a lidé o toto využití nejeví nijak velký zájem. Je proto třeba začít hledat jiné řešení pro šíření kultury, než jsou právě stále přibývajících prázdných galerií. V současné době však bývalý hobby market již Galerie PLATO plně využívá (obr. č. 14), proběhla zde již první výstava. Podle ČÚZK je již PLATO Ostrava, příspěvková organizace zapsána v katastru nemovitostí k parcelnímu číslu 1893/3 – hobby market Bauhaus, pod informací – vlastníci, jiní oprávnění – k hospodaření se svěřeným majetkem. Vlastnické právo má Statutární město Ostrava. Tato stejná situace platí také k parcelnímu číslu 1960/8 – přilehlé parkoviště.

PLATO Ostrava je příspěvková organizace, která je zároveň také městskou institucí. Úkolům této organizace je zprostředkování, produkce a ocenění současného umění jako globálního fenoménu v lokálních podmínkách. Nejdůležitějším smyslem jejich činností je

umožnit různé typy setkání s veškerými podobami současného a post-současného umění a v neposlední řadě jeho ukotvení v kontextu veškeré současné umělecké kultury. Již zmiňované umění je charakterizováno pestrostí výrazových prostředků (začíná se od klasického média malby přes fotografii, pohyblivý obraz, instalaci, performanci, enviroment, diskursivní projevy, efeméra, zvuk, expanzi do veřejného prostoru a sociálních praktik až po nová média). Toto umění je také charakterizováno výrazným mezinárodním nebo spíše globálním zázemím jednotlivých jeho protagonistů a institucí.

Jako výhodu lze vnímat ukotvení v jinak funkčně využívaném objektu. Pokud by galerie PLATO byla přestěhována do bývalého hobby marketu, musely by být splněny základní funkce, které jsou k tomuto provozu potřeba. Ve vybavení interiéru se jedná o výstavní neboli galerijní prostory – minimálně 3 sály, a to se standardními parametry dle ICOM, možnost volby různých světelných hladin a způsobů osvětlení: od přirozeného rozptýleného světla (rovnoměrně osvětlujícího celý prostor) přes umělé osvětlení různých intenzit, až po možnost různých světelných hladin v rámci jednoho prostoru. Dále nastavitelná stabilní teplota a vlhkost dle norem pro různé materiály jako je papír, kov, dřevo, plátno atd., individuální zabezpečení jednotlivých výstavních sálů.

Další požadavek je zázemí návštěvnického servisu v hlavním vstupu do objektu, jedná se o info-point, šatnu, pokladnu, toalety, občerstvení, knihkupectví, odpočinková zóna. Vznikl by také prostor pro vzdělávací aktivity, workshopy a jejich zázemí – zde patří sklad pomůcek, příprava materiálů pro programy, dále odkládací prostor pro návštěvníky (převážně tedy pro školní skupiny či rodiny s dětmi). Nutnou součástí by se stal také prostor určený pro různé přednášky, prezentace, projekce, diskuse, divadelní akce či menší koncerty – zde jsou potřeba různé projektory, ozvučení, technika.

Kanceláře by byly dvojího typu – Kancelář prvního typu je určená pro celkem 12 osob – ředitel galerie, asistentka, projektový manažer, 2x produkce, účetní, návštěvnický servis, 2x PR a marketing. Kancelář druhého typu je určena pro 6 osob – správce, výstavník, technik, návštěvnický servis, 2x uklízečka. Podstatným prostorem je samozřejmě depozitář, ve kterém se musí udržovat stabilní vlhkost, teplota podle norem ICOM, dostatečné zabezpečení.

Galerie má také požadavek na prostor a zázemí pro dobrovolníky, který se dá kombinovat se zasedací místností. Vhodná by také byla VIP místnost např. pro vzácné hosty. S tím jsou také spojené pokoje pro hosty. Dalším vybavením by se staly prostory pro různé

dílny – např. truhlářská dílna. Skladové prostory by sloužily k různým účelům jako je sklad materiálu, sklad techniky, sklad tiskovin a publikací.

Požadavky na exteriér jsou takové, že by měl být navržen především s ohledem na přístupnost objektu a jeho návaznost na okolí bez příliš striktně definovaných funkcí a specifické estetické kvality. Žádoucí je vytvořit rozhraní mezi veřejným odpočinkovým prostorem a vlastní institucí, ale také pro dočasné aktivity v exteriéru jako je dětské hřiště, stage, klidová zóna, občerstvení. Je však potřeba vytvořit vnitřní logické propojení, neoddělovat striktně výstavní prostory od dalších funkcí pro veřejnost, ale samozřejmě výjimkou jsou prostory, které umožní naprosté soustředění.



Obr. č. 14 Galerie PLATO v bývalém Buhausu (Foto autor, 2017)

Aukční dům v bývalých městských jatkách

Aukční dům by navazoval na přilehlou galerii. Aukce funguje jako klasický tržní mechanismus, kde se ceny stanovují především ochotou dražitelů za určité dílo zaplatit. Jde tedy o soutěž nabídek všech účastníků. Takový prodej díla ve světových aukčních domech je spojen se značnými náklady. Téměř jedna třetina položek v aukčních domech je představována položkami od dealerů. V porovnání s galerií je prodej v aukčních síních více elastický, neboť v galeriích je cena pevně daná galeristou a případné jednání o její snížení je

často obtížné a zdlouhavé, samozřejmě pokud nejste vyhlášený sběratel či ředitel významného muzea umění. Obecně se prodej v aukčních domech považuje za oblíbenou záležitost, můžou za to také jednoduchá pravidla, která prodej obnáší. Nejoblíbenější jsou večerní aukce umění. Jedná se o společenskou událost, která je významná převážně ve vysokých kruzích. Většinou se zde setkávají sběratelé z celého světa. Danou účastí upevňují své vysoké postavení nebo navazují kontakty či zlepšují svou pověst lidí, kteří mají vytríbený vkus. Město Londýn, New York či Hongkong jsou tzv. Mekkou aukcí. Denní aukce však zůstávají jako nejčastější formou aukčního obchodu. Při denních aukcích se prodá nejvíce uměleckých děl a také umožňují přístup pro širokou veřejnost. Možnosti aukčního domu jsou velmi pestré a umožňují tak možnost podeje soukromou dohodou, což pojímá ostatní obchody provedené mimo aukci. Jde o soukromý prodej na sekundárním trhu přímo kupci. V první řadě jsou výhodou tohoto způsobu obchodování nulové náklady na propagaci. Jsou však případy, kdy aukční domy tímto způsobem konkurují galeriím, nabízejí i nová díla umělců a ovlivňují tím primární trh. Jako výhoda tohoto procesu soukromého prodeje je četnější míra diskrétnosti a případný čas k získání nutných finančních prostředků k nákupu díla.

6.3 Varianta č. 2 – Ostravské Foodhallen + park s parkovištěm

Ostravské Foodhallen

V navrhované variantě č. 2 by z bývalých městských jatek vzniklo tzv. Ostravské Foodhallen. Tato varianta návrhu byla inspirována výsledky průzkumu veřejného mínění, jenž proběhl v roce 2016 na území města Ostravy.

Jednalo by se o vytvoření multifunkčního prostoru, ve kterém se bude prolínat kultura s gastronomií. Koncept je ve stylu celoročních farmářských trhů. Během celého roku bude prostor přístupný k využití pro všechny věkové skupiny a vzhledem k tomu, že bude prostor bezbariérový, tak také pro handicapované jedince. Záměr je jasný, a sice vybudovat příjemné místo, které by návštěvníkům poskytovalo nevšední zážitek a bezkonkurenční gastronomické zážitky. Zde je několik bodů, které shrnují, proč by návštěvník měl stát právě o toto znovuvyužití.

1. Chuť k nakousnutí! Naleznete zde pestrou nabídku pokrmů, a to od vegetariánského bio tofu až po farmářský steak z domácích chovů.

2. Máte chuť na originální trendy nápoje? Žádný problém! Je zde opravdu vždy co pít, začínáme od životabudičů z bio smoothies a končíme u moderního oblíbeného gin tonicu.

3. Celá Ostrava na jednom místě? Ano, v Ostravském Foodhallen! Jste v Ostravě vůbec poprvé a máte mezi další schůzkou pár hodin času? Navštivte Ostravské Foodhallen a uvidíte krásný průřez lidí, kteří obývají toto město. Jsou zde různé davy studentů, mladých rodin a samozřejmě turistů.

4. Uvidíte působivou architekturu! Zachoval se původní ráz objektu, protože velké změny nepřicházely v úvahu, když se jedná o kulturní památku, proto je celý výsledný dojem touto architekturou podtržen.

5. Jde zde o víc než jen o jídlo a pití! Mezi cíle tohoto projektu, kromě gastronomie, byl také zahrnut i kulturní pohled. Kulturní sál s pódium slouží převážně mladým začínajícím umělcům, kteří svou tvorbou doplňují celkovou atmosféru místa.

6. Kam po skvělém koncertě? Končí příjemný jazzový večer, stánky s jídlem již všichni návštěvníci vyjedli, bary jsou již zavřené, kam tedy dál? Vzhledem ke skvělé poloze komplexu se všemi druhy MHD dostanete kamkoliv. Ale pěšky ještě zvládnete navštívit nedalekou Stodolní ulici, která opravdu nikdy nespí!

7. Je líbo relax v parčíku? Ano, tak i toto pro Vás Ostravské Foodhallen nabízí. Buďto využijete přilehlý parčík s fontánkou a v krásném počasí si své gastronomické potěšení užijete mezi zelení, anebo navštívíte sportovně-relaxační park, který se nachází hned naproti přes cestu.

Více je tento návrh rozepsán v kapitole č. 8.

Park s parkovištěm

V tomto návrhu se jedná o park rekreačně-sportovní, určený například pro maminky s dětmi, ale také pro všechny sportovní nadšence. Nudit se zde nebudou ani starší generace.

Vybavení parku bude velmi účelové. Pro nejmenší děti se nainstaluje pískoviště s herními prvky, které odpovídají věku 2-6 let. Zvolit se zde může z širokého výběru doplňků, velmi oblíbené jsou vahadlové, pružinové, kyvadlové a závěsné houpačky. Často jsou také pořizovány skluzavky, prolézačky tvořené žebříkovými stěnami, tyčemi, lany, kladinami a můstky. Na hřišti pro nejmenší se také často objevují sedací kolotoče, točny nebo točící tyče. Prvky se buď sestaví do malých hřišťových ploch dle vlastní inspirace,

nebo se dají zakoupit již hotové sestavy. Vzhledem k časové náročnosti bude zvolena již hotová sestava. Sestavy mohou být navrženy jako domečky, lodě či hrady, které kromě obratnosti podporují i dětskou fantazii a představivost. Navržené hřiště pro nejmenší se doplní pohádkovými bytostmi a plastikami zvířat. Prvky budou nakoupeny od jednoho dodavatele, aby nebyl výsledný efekt chaotický. Na všechny zakoupené výrobky bude požadována certifikace, aby byla zajištěna co nejvyšší bezpečnost. Kolem vyšších prvků dojde ke zřízení dopadových zón, a to buď z volně kopaného písku, štěpky, kameniva či borky. Bezpečnostní opatření jsou opravdu nezbytné, neboť se jedná o veřejně přístupné místo. Děti zde také mohou použít ke své kreativnosti různorodý volně využitelný materiál z hromady větví, polen, klacků a proutí, které budou sloužit pro stavbu různých chýší a dalších úkrytů. Pro zachování bezpečnostních opatření nebude zřízena žádná vodní plocha.

Další věkovou kategorií jsou děti ve věku 6-12 let, 12-16 let a dospělí jedinci. Pro tuto skupinu jsou zvolené podobné sportovní prvky, které se liší jen stupni obtížností. Vybudují se lanové pyramidy a provazové prvky v korunách stromů. Pro dospělé a seniory zde bude tzv. venkovní tělocvična, která nabízí fitness stroje či rehabilitační přístroje. Travnatá plocha se bude využívat jako víceúčelové hřiště jak pro míčové, tak pro různé další společenské hry. Dá se zde také hrát kriket či pétanque.

Obecně je zeleň jednou z nejpodstatnějších složek životního prostředí pro současné a budoucí generace obyvatel města. Osobně jsem velkým zastáncem zachování původní zeleně, popřípadě nové výsadby. Do konce minulého století byly realizovány částečné rekultivace, především v odstraňování náletových dřevin. Nyní je území takřka bez zeleně, na částech plochy postupně řídne i tráva. Ozelenění místa stromy nebo vhodnými keři je tedy opravdu žádoucí. V nedaleké zahradě v Pobílově ulici se nachází několik stromů, které jsou doplněny o dětské prolézačky. Tato zahrada zaceluje třicetimetřovou mezeru mezi obytnými domy. Za kolejemi se nalézá Cingrův sad. Jeho rozloha činí cca 12 000 m². Budeme se tedy snažit o napojení navrhovaného parku se stávajícími parky.

Nedostačující je v daném území nejen zeleň jako taková, ale bohužel také městský mobiliář. Pod městský mobiliář spadá vybavení jako jsou informační tabule, prodejní automaty, přístřešky, veřejné záchodky, lavičky, svítidla veřejného osvětlení, stojany pro jízdní kola, sportovní zařízení, dětská hřiště, kašny, zařízení pro ochranu městské zeleně, sochy.

Zvolený návrh se snaží alespoň nějaké prvky tohoto zařízení do řešeného území umístit. Území ochuzená o toto vybavení, brání místním obyvatelům ve vytvoření pohodového a bezpečného prostředí.

6.4 Varianta č. 3 – Hotel + Wellness

Hotel

Varianta hotelu s wellness zaujala celkem 20 % respondentů v provedeném průzkumu veřejného mínění. Bohužel však tato varianta není vhodná a to hned z několika důvodů. Jedním z hlavních a zásadních důvodů je lokace místa. Řešené území se totiž nachází v těsné blízkosti železnice a také blízko frekventovaných silnic. Proto by hlukové podmínky nebyly pro hotelové hosty ideální. Dalším problémem je také velká konkurence v okolí. Centrum Ostravy je totiž vybaveno hned několika hotely a dokonce i hotely s wellness. Jedná se o hotely Clarion Congress Ostrava, Imperial. Park Inn, Mercure, Vista a hotel Ruby Blue, který se nachází přímo na Stodolní ulici.

Pokud by zde přece jen měl hotel s wellness vzniknout, návrh by byl následující:

Jednalo by se o takový hotelový komplex, kdy by část hotelu byla umístěna v areálu bývalých městských jatek, kde by byla vytvořena tzv. VIP zóna s prezidentskými apartmány (Příloha č. 3). Druhá část by byla umístěna v bývalém Bauhausu, kde by se v prvním patře nacházelo wellness centrum a v druhém patře standardní hotelové pokoje (Příloha č. 4). Objekt bývalého Bauhausu je nyní jednopodlažní, ale výška objektu je cca 7 m, proto je vhodné objekt rozdělit na dvě podlaží. Oba areály by byly vybaveny výtahem. Ve VIP hotelu bude dole umístěna recepce s restaurací. V druhém patře budou celkem 3 prezidentské apartmány. Apartmány budou vybaveny LCD televizí, luxusním obývacím pokojem, ložnicí s nočními stolky, šatní skříní, dále koupelnou s vanou a toaletou. Součástí bude také soukromý bar. Hoteloví hosté VIP zóny budou mít v ceně zahrnuto tzv. all inclusive, tedy veškeré stravování v hotelové restauraci po celý den volně k dispozici. Wellness služby jsou také zahrnuty v ceně.

Na všech pokojích bude zákaz kouření, povoleno je to jen ve speciálních vyhrazených prostorech. Pokoje budou zařízeny ve stylu objektu. Budou velmi vkusně a tematicky řešeny.

Standardní pokoje, které se budou nacházet v druhém patře bývalého Bauhausu, budou rozděleny na pokoje jednolůžkové, dvojlůžkové a třílůžkové. Hotel bude mít celkem 5 jednolůžkových, 12 dvojlůžkových a 8 třílůžkových pokojů. Celkem tedy 25 pokojů.

Pokoje budou vybaveny také LCD televizí, posezením, ložnicí s nočními stolky, šatní skříní, koupelnou se sprchovým koutem a toaletou. Hoteloví hosté standardních pokojů si mohou ke svému pobytu zaplatit stravování v restauraci ve VIP zóně, a to buď ve formě snídaně, polopenze či plné penze. Za wellness služby si platí individuálně každou proceduru zvlášť.

Wellness

Wellness, které bude umístěno místo bývalého Bauhausu bude jistě jedno z největších lákadel hotelu. Tento zcela nově moderně zařízený prostor by mělo fungovat jako samostatná jednotka a bude jistě zajišťovat nedílnou součást zisků.

Toto wellness bude nabízet finskou saunu s kapacitou 12 míst. K sauně jistě patří ochlazovací bazének, také zážitkové sprchy a nesmí zde chybět klidová zóna v podobě solné jeskyně. Nejvíce očekávaným lákadlem bude whirlpool s širokou škálou volitelných intenzit trysek a barevných podsvícení. Originálním se stane také Kneippův chodník, který slouží k masáži chodidel, lepšímu prokrvení organismu, prevenci křečů chodidel a odstranění ztvrdlé kůže. Chodí se zde po speciálních kamenech a to střídavě mezi teplou a studenou vodou. Zakončení vodních relaxačních programů bude v tzv. Ice Bath – ledová solná lázeň, která je vynikající pro zrychlení regenerace po svalových zraněních. Vodní trysky rozproudu vodu, která má 5 stupňů. Tuto proceduru vyhledávají převážně sportovci, a to nejen u nás, ale i v zahraničí.

Součástí komplexu bude také posilovna, která bude vybavena od značky Insportline a bude obsahovat posilovací zónu, kde bude návštěvníkům k dispozici posilovací věž, stojany na dřepy, mrtvý tah, lavice pro benchpress. Nacházet se zde bude také kardiozóna, kde se budou nacházet běžecké pásy a rotopedy. Bude zde také umístěn protahovací sál se zrcadly, žebřinami, činkami a podložkami.

Komplex bude vybaven také masérnou, jež pomocí zatahovací stěny rozdělí místnost na dvě masážní studia, která budou vybavena masážním křeslem a masážním lehátkem. Bude zde nabízena široká škála masážních programů od komplexní klasické masáže až po speciální čokoládovou masáž. Ve wellness prostoru nesmí také chybět solárium té nejvyšší kvality.

7 Zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality

V této kapitole je popsáno zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality. Zhodnocení je provedeno pomocí SWOT analýzy a následně je popsán výsledek zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ. V kapitole jsou také popsány příklady případových studií v ČR i zahraničí a přístupy k zachování průmyslových areálů jak v ČR tak v zahraničí.

7.1 SWOT analýza

Pro danou regeneraci brownfields a celkový rozvoj regionu či obce, jsou vybrány důležité vlastnosti, které s sebou daná plocha přináší. Jedná se o popis silných a slabých stránek, které stimulují nebo zpomalují zdárné využití lokalit brownfields. Dané silné a slabé stránky korespondují s „Evropským chápáním“ brownfields (Stalmachová, 2012).

tab. č. 5 SWOT analýza brownfieldu Bauhaus a bývalá městská jatka (Vlastní zpracování, 2017)

SWOT ANALÝZA BROWNFIELDU BAUHAUS A BÝVALÁ MĚSTSKÁ JATKA	
Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weaknesses)
- vlastnictví města	- katastrofický technický stav objektu bývalých jatek
- poloha lokality v centru města	- nedostatek zeleně v okolí
- dopravní dostupnost	- nevratné devastující zásahy do bývalých jatek předešlými vlastníky
- významná architektura objektu bývalých jatek	- špatný technický stav inženýrských sítí
Příležitosti (Opportunities)	Hrozby (Threats)
- nevyužití greenfields, ale brownfields	- zjištění statických poruch
- vznik nových pracovních pozic	- špatná dohoda investora a orgánů památkové péče
- začlenění brownfieldů do struktury města	- možnost vysokých vyvolaných investic
- vytvoření nových funkcí objektů	- nalezení historických fragmentů

Z provedené SWOT analýzy brownfieldu Bauhaus a bývalá městská jatka viz. (Tab. č. 4) je patrné, že mezi silné stránky patří vlastnické vztahy a pozitivní externalitou tedy je vlastnictví města. Donedávna se totiž vlastnické vztahy u těchto objektů několik let řešily a byly v analýzách zařazovány mezi slabé stránky. Poloha lokality v centru města je velmi silnou stránkou a jiné to není ani s dopravní dostupností. Bývalá jatka mají silnou stránku v podobě významné architektury, ale velmi slabou stránku - katastrofický stav objektu, také kvůli nevratným devastujícím zásahům vykonaných předešlými majiteli. Nedostatek zeleně v okolí je také slabou stránkou, která se však vyřeší návrhem v podobě vybudování parku místo stávajícího hobbymarketu. Špatný technický stav inženýrských sítí je také slabou stránkou, která se ale rekonstrukcí objektu bývalých jatek vyřeší.

Příležitostí pro investory je jisté možnost využití brownfields místo greenfields a začlenění nevyužívaného brownfieldu do struktury města. Pozitivní externalitou je také vznik nových pracovních pozic.

Hrozby nabízejí zjištění statických poruch, což je vzhledem ke špatnému stavu objektu možné, dále zde v rámci probíhajícího historicko-technického průzkumu může dojít k nalezení historických fragmentů a k pozastavení plánované rekonstrukce.

Po provedené SWOT analýze a po zařazení brownfieldů dle kategorizace A,B,C CABERNET byly dané brownfieldy zařazeny do kategorie A – a jsou tedy pro potenciální investory atraktivní.

tab. č. 6 SWOT analýza Ostravského Foodhallen a parku s parkovištěm (Vlastní zpracování, 2017)

SWOT ANALÝZA OSTRAVSKÉHO FOODHALLEN + PARK S PARKOVIŠTĚM	
Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weaknesses)
- unikátnost projektu – jediný v ČR	- možný nízký počet prodejců
- dle průzkumu veřejného mínění je o dané využití zájem	- nezkušenost s projektem v ČR
- ozelenění oblasti -> zlepšení životního prostředí	
- ověření fungování projektu v zahraničí	
Příležitosti (Opportunities)	Hrozby (Threats)
- díky unikátnosti projektu dostat město Ostrava do celosvětového podvědomí	- špatná dohoda investora a orgánů památkové péče
- hlídané a dobře udržované parkoviště	- mimořádné náklady
- kulturní oživení centra města	- nezájem prodejců o daný projekt

- možnost pracovní nabídky	
----------------------------	--

tab. č. 7 SWOT analýza Galerie PLATO a aukční síně (Vlastní zpracování, 2017)

SWOT ANALÝZA AUKČNÍ DŮM + GALERIE PLATO	
Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weaknesses)
- dotace na provoz ze strany města -> možnost realizace kvalitních výstavních programů	- dlouhodobá návratnost investice
- možnost okamžitého fungování galerie	- několik galerií v okolí
- stálí návštěvníci	- nedostatečné prostory pro uskladnění uměleckých děl
- znalost občanů dané galerie PLATO	- levné vstupné
Příležitosti (Opportunities)	Hrozby (Threats)
- možnost využít potenciálu města Ostravy pro kulturní a turistické účely	- nezájem o toto využití
- posílení kulturní aktivity obyvatel	- finanční nestabilita – možnost snížení dotací na provoz ze strany města
- možnost programů pro školy či školky	- nezájem vybraných umělců a potenciálních vystavujících
- propagace v tisku	- z důvodů přestěhování galerie, odchod stávajících návštěvníků

tab. č. 8 SWOT analýza hotelu s wellness (Vlastní zpracování, 2017)

SWOT ANALÝZA HOTEL + WELLNESS	
Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weaknesses)
- cenová dostupnost	- mnoho hotelů s wellness v okolí
- poloha blízko Stodolní ulice	- umístění blízko železnice
- poptávka po Wellness centrech	- dlouhodobá návratnost investice
- kvalifikovaný personál – hovoří několika jazyky	- nedostatek parkovacích míst
Příležitosti (Opportunities)	Hrozby (Threats)
- spolupráce s booking.com	- nedostatek návštěvníků
- vytvoření webových stránek	- vysoké provozní náklady
- moderní wellness	- velká konkurence v okolí

- výhodné víkendové wellness balíčky	- pokles cestovního ruchu v důsledku hospodářské krize
--------------------------------------	--

Vytvořené SWOT analýzy viz. (Tab. č. 5; Tab. č. 6; Tab. č. 7) představují stručné zdůvodnění preferovaného návrhu pro výstavbu Ostravského Foodhallen a také výstavbu parku s ponechaným stávajícím parkovištěm. Mezi silné stránky patří unikátnost projektu, což je velmi pozitivní externalita, neboť většina unikátních projektů láká mnoho investorů a také turistů. Další silnou stránkou je značný zájem veřejnosti o toto využití, který byl zjištěn z průzkumu veřejného mínění. Daný projekt je již vyzkoušen v zahraničí a těší se velkému úspěchu, což je velmi silná stránka. Demolice bývalého hobbymarketu se zachováním stávajícího parkoviště a ozeleněním oblasti v podobě parku se jeví jako pozitivní externalita.

Výčet slabých stránek preferovaného návrhu je o polovinu nižší než u zbývajících návrhů. Patří sem nezkušenost s projektem v České republice, což se dá samozřejmě jednoduše vyřešit např. nabídkou spolupráce s Foodhallen v Amsterdamu, kteří mají s projektem velké zkušenosti. Další slabou stránkou je možný nízký počet prodejců, ale s touto variantou musí každý investor dopředu počítat.

Příležitosti jsou velmi slibné, např. možnost, díky unikátnosti projektu dostat město Ostrava do celosvětového podvědomí. Dále opětovná kulturní oživení centra města. Pozitivní externalitou je také tvorba nových pracovních míst. U návrhu parku s parkovištěm je příležitostí možnost zaparkovat na hlídaném a udržovaném parkovišti.

Hrozby mohou být např. mimořádné náklady či nezájem prodejců o daný projekt. Je zde však o jednu hrozbu méně než v ostatních návrzích.

SWOT analýza Ostravského Foodhallen a parku s parkovištěm má tedy oproti ostatním analýzám nejméně slabých stránek a hrozeb. Zvolená nejlepší varianta je tedy návrh znovuvyužití městských jatek v podobě multifunkčního centra Ostravského Foodhallen a demolice bývalého hobbymarketu Bauhaus se zachováním stávajícího parkoviště, přilehlého k objektu a vystavění sportovně-rekreačního parku.

Do budoucna tento návrh představuje nejen ziskovost, znovuoživení centra města kulturou a gastronomií, ale také vznik mnoha pracovních míst, jež jsou pro dané území velmi potřebné.

7.2 Výsledek zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ

Ostrava se prezentuje jako město kultury a sportu, je to důležitou součástí její identity. Proto město podporuje i propaguje nejrozličnější kulturní akce. Nabízí pro své občany velkou nabídku volno-časových aktivit a láká tím do města nové návštěvníky. Celkově potřebuje Ostrava zlepšit svou image, ať už se v očích turistů konečně změní z toho "černého města" na více atraktivní "město kultury". Nutno konstatovat, že jsou zatím více volno-časové aktivity zaměřené pro mladší generaci a na další generace se zapomíná. Nachází se tu však opravdu významná divadelní a hudební scéna, která je tedy přístupná každé generaci. Pravdou je, že nabídka kulturních služeb zde pokrývá všechny důležité oblasti a obory kultury, odpovídající velikosti i charakteru města. Ale zase se naráží na daný problém, kdy nabídka kulturních akcí je spíše zaměřena na obyvatele města Ostravy a dá se říci regionu. Vybrané akce oslovují většinou užší publikum, které je motivované k návštěvě akce buďto osobními kontakty, lokálním patriotismem nebo odborným zájmem. Pokud dojde ke srovnání s dalšími městy, tak je kulturní dědictví města Ostravy poněkud chudé na kulturní památky, které by byly pozitivně vnímány veřejností – př. zámky, hrady.

Ostrava však vyniká v kulturním dědictví industriálních památek, které dosahují opravdu mimořádných kvalit. Nachází se zde ale také několik desítek galerií. Galerie výtvarného umění je historicky nejstarší a sídlí v Domě umění. Tato galerie se nachází blízko studovaného území.

Asi nejvýznamnější kulturní událostí města Ostravy je každoroční hudební festival Colours of Ostrava, kde vystupují stovky jak domácích, tak zahraničních kapel.

Je tedy nutno říci, že Ostrava není kulturně chudým městem, je zde spíše znatelný nezájem obyvatel, kteří mají minimální kulturní potřeby. Naopak se v městě v posledních letech rozvíjí zájem o gastronomii. Čím dál tím více lidí si také rozmýšlí, co vlastně od gastronomie chtějí a jakým způsobem se vlastně stravují. Velmi populární začínají být bio potraviny a celkově produkty domácí výroby.

Fakt, že obyvatelé Ostravy mají minimální kulturní potřeby je připisován její industriální minulosti. Průzkum veřejného mínění však dopadl tak, že lidé sice nemají zájem o umění jako takové, když volba galerie společně s aukčním domem dostala pouze 13 %, oproti tomu i možnost hotelu s wellnes dostala 20 %. Na druhou stranu

mají velký zájem o Ostravské Foodhallen společně s parkem a parkovištěm – 54 %. Ve městě tedy lidem chybí jak multifunkční prostor, kde se nachází kvalitně vybavený koncertní sál s pódium pro různý druh akcí, dále kvalitní celoroční prodej farmářských regionálních produktů se zaručenou bio kvalitou; tak samozřejmě nedostačující městská zeleň a v neposlední řadě parkovací plochy, které nenesou označení “modré zóny”.

Výsledkem tedy je, že se dá v jednom multifunkčním prostoru spojit jak kulturní, tak gastronomické vyžití, a ještě tím zachovat nezaměnitelnou atmosféru památkově chráněného objektu.

Ostravské Foodhallen bude určeno pro všechny věkové kategorie a pokud to některé návštěvníky již nebude bavit, tak mohou navštívit sportovně-rekreační park, který se nachází hned naproti. Budou zde pozváni farmáři jak z celé České republiky, tak také ze zahraničí. Bude se jednat o každodenní pravidelný pestrý prodej. Nabídka farmářských produktů se bude každý měsíc měnit. Kulturní akce se budou pořádat pravidelně o víkendu a dle dohody i přes týden.

Kulturní domy, které se v Ostravě nacházejí jsou morálně zastaralé, vybavení těchto kulturních center vyžaduje modernizaci.

Ostravské Foodhallen zajistí nejen znovuvyužití městských jatek, ale také rozvoj v oblasti širších vztahů. Počítá se s nárůstem turistů, kteří budou chtít tento komplex navštívit a zdrží se ve městě i několik dní. Proto dojde např. k nárůstu tržeb hotelů. Turisté zajisté využijí i další služby města jako jsou např. návštěvy galerie, muzea.

Vzhledem k tomu, že je ve městě nyní nabídka kulturních akcí nerovnoměrně časově rozložena, neboť nejméně tradičních akcí je pořádáno v hlavní turistické sezóně – období červen až srpen, v Ostravském Foodhallen bude hlavní sezóna právě v období letních prázdnin a bude se těšit z návštěvy rodin z celého světa.

Co se týká návrhu parku, tak každé větší město musí rozvíjet nejen na svém území, ale zejména v bezprostředním okolí dostatečné plochy pro rekreaci. Varianta návrhu parku s parkovištěm by měla částečně napomoci při řešení problému s nedostatkem městské zeleně. Pro širokou veřejnost bude park celoročně přístupný. Neboť stále více obyvatel chce trávit více volného času v atraktivním prostředí různých parků, je zapotřebí tuto potřebu podporovat. Velmi oblíbené se čím dál tím více stávají zelené plochy, vybavené sportovními, herními, posilovacími a rehabilitačními prvky. Výsledným efektem je nabídka

klidové a aktivní relaxace pro širokou škálu uživatelů. Pro tento návrh bude využito vybavení typizované klasickou nabídkou aktuálního trhu.

Podle *Strategického plánu rozvoje statutárního města Ostrava 2017-2023*, se město pro naplnění dlouhodobé vize soustředí na tři hlavní rozvojové priority, mezi které patří také Zdravé město. Zde je popsáno, že Ostrava potřebuje upravený a čistý veřejný prostor, kde bude příjemné a bezpečné se pohybovat, a tento prostor bude evokovat k trávení volného času a setkávání se zde s přáteli. Ostrava se v první řadě potřebuje zbavit nevzhledných budov a nevyužívaných ploch. Je nutné také rekultivovat místa poznamenaná průmyslem a těžbou. Aby se zde lépe dýchalo, je nutné začít více regulovat individuální automobilovou dopravu. Je třeba začít využívat potenciál zelených ploch města a pečovat o ně. Ostrava chce také usilovat o titul zeleného města „European Green Capital“ a tímto nasměřovat cestu výrazné změny kvality životního prostředí. Toho by se mělo docílit po vzoru „chytrých měst“ anebo v rámci adaptace na klimatickou změnu (www.fajnova.cz).

Je všeobecně známo, že základní podmínkou pro vyvážený rozvoj lidské společnosti je zdravé životní prostředí. Samotné zakládání, údržba a obnova ploch funkční zeleně nepřetržitě zlepšuje kvalitu životního prostředí obyvatel a kompenzuje tak negativní dopady civilizačních procesů. Tyto procesy jsou provázeny rozbojem technických složek prostředí, které mají většinou negativní dopad na fyzický i psychický vývoj člověka, a to převážně v městských aglomeracích. Dle statistik právě obyvatelé měst tráví až 70 % z celého roku ve městech, proto je tedy nutné jim alespoň prostřednictvím funkčních ploch zeleně, zkvalitnit podmínky pro život. Zeleň je tedy indikátorem celkového stavu životního prostředí (Walica, 2011).

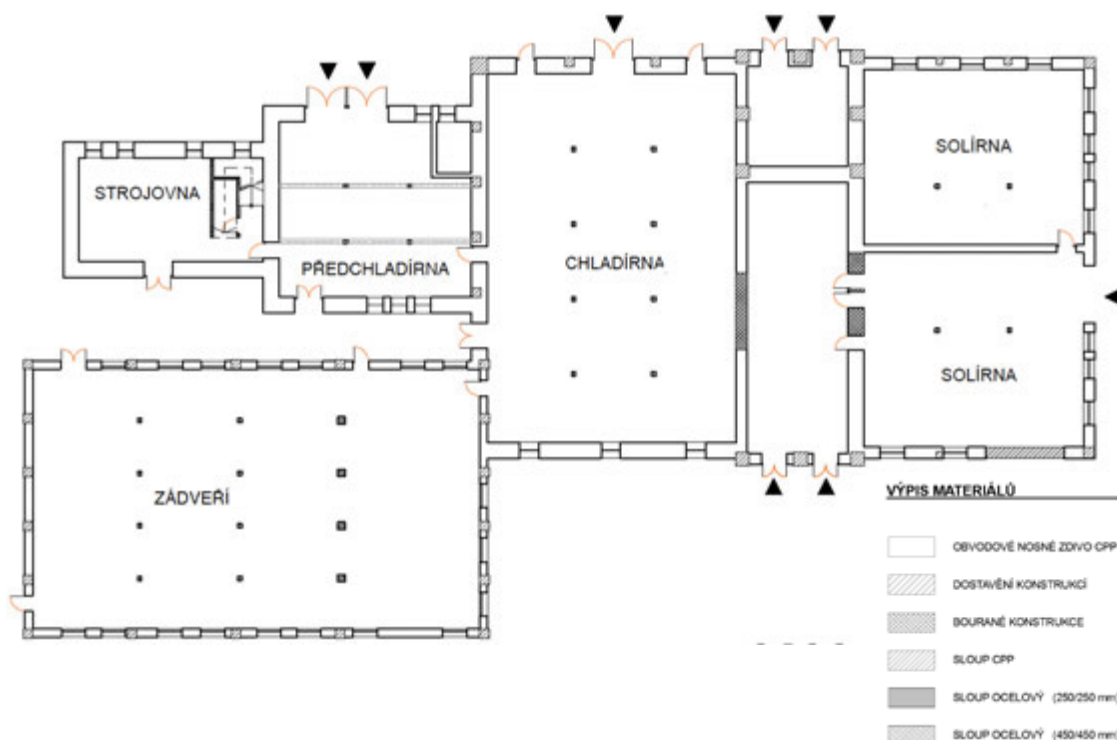
8 GRAFICKÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – NEJLEPŠÍ VARIANTA

Tato kapitola nabízí grafickou studii využití území – nejlepší alternativu. Jedná se tedy o Ostravské Foodhallen a výstavbu parku se stávajícím parkovištěm. Kapitola obsahuje grafickou studii, která je doplněna o výkresy. Také nabízí stavebně-technický popis řešených objektů a v neposlední řadě návrh rekonstrukce objektu bývalých městských jatek.

8.1 Grafická studie navrženého Ostravského Foodhallen

V areálu bývalých jatek je k dispozici několik památkově chráněných objektů. V době, kdy ještě areál plnil svou prvotní funkci – fungující městská jatka, byl rozdělen na několik fungujících částí. Kdyby se současný stav areálu (část která z něj zbyla) rozdělil podle původního fungování, tak se areál dělil (obr. č. 15) na strojovnu, předchládrnu, chládrnu, zádveří a solírnu. K dispozici je také západní (obr. č. 16) a východní (obr. č. 17) pohled aktuálního stavu areálu.

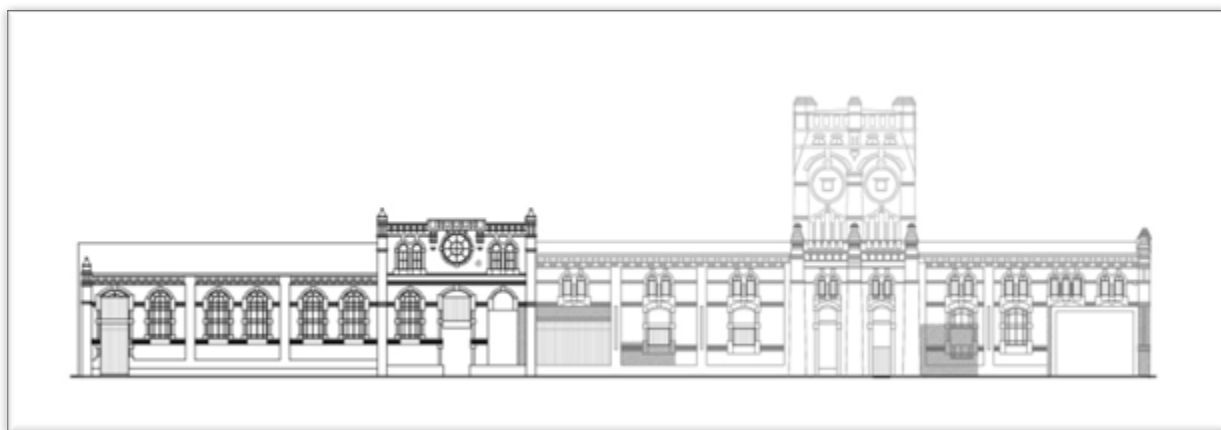
Nově navržené rozdělení areálu je graficky znázorněno na výkresu č. 04 a 05.



Obr. č. 15 Rozdělení městských jatek z období fungování objektu (Rolenc, 2015; vlastní zpracování, 2017)

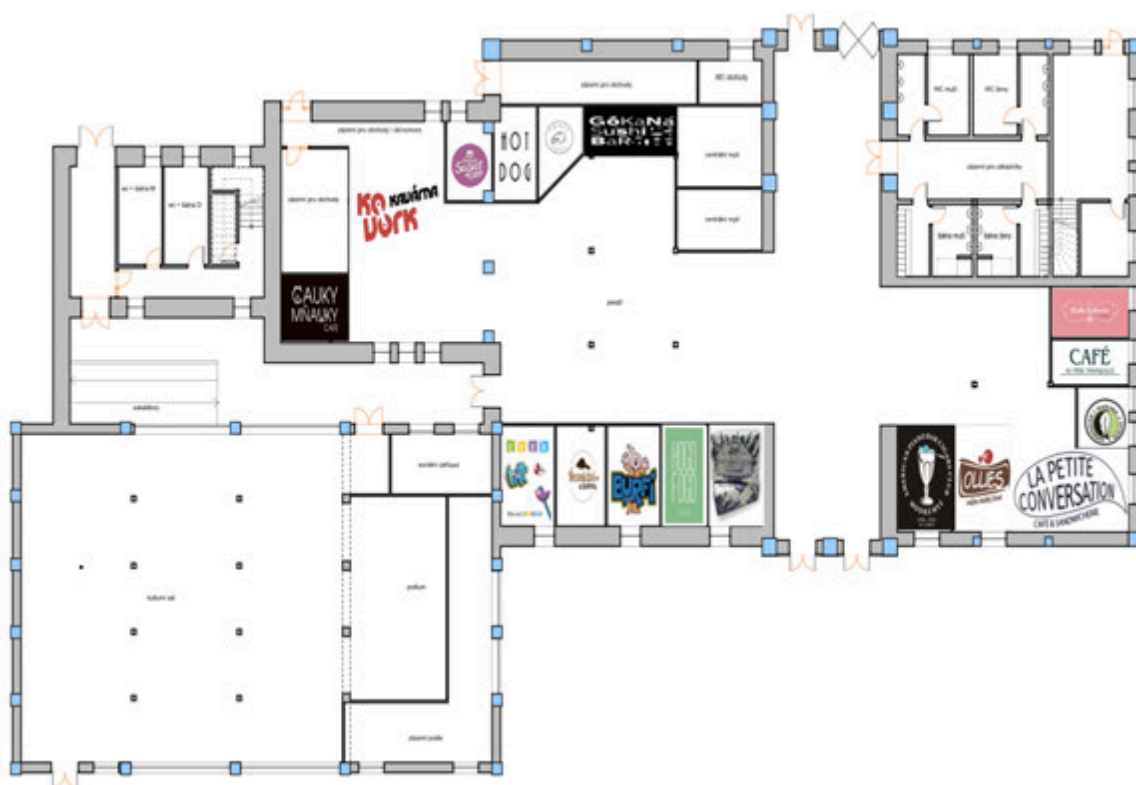


Obr. č. 16 Západní pohled (www.stavbaweb.dumabyt.cz; upraveno autorem, 2017)



Obr. č. 17 Východní pohled (www.stavbaweb.dumabyt.cz; upraveno autorem, 2017)

Projekt Ostravského Foodhallen je koncipován tak, že jedna část stánkového prodeje zde bude návštěvníkům k dispozici po celý rok a to v otevíracích hodinách od 9-21 h a další část bude připravená pro tzv. “víkendové farmářské trhy“. Vytvořila jsem grafický návrh s vytypovanými ostravskými podniky (obr. č. 18), které by v Ostravském Foodhallen byly k dispozici po celý rok. Jedná se pouze o návrh. Víkendové farmářské trhy by byly vždy nějak sezónně zaměřeny, např. Velikonoční farmářské trhy, Vánoční farmářské trhy. Tyto trhy se pořádají každoročně v Ostravě u nákupního centra Futurum. Jsou zde k dispozici Velikonoční farmářské trhy, zabíjačkové farmářské trhy, květinové farmářské trhy, sýrové farmářské trhy a Vánoční farmářské trhy. Prodejní stánek zde (na 4 hodiny prodeje) vychází



Obr. č. 18 Grafický návrh Ostravského Foodhallen (Vlastní zpracování, 2017)

na 490,- Kč. Pokud by Ostravské Foodhallen chtělo těmto trhům konkurovat, musela by cena pronájmu trhů být prozatím levnější, např. 450,- Kč. Velkou výhodou Ostravského Foodhallen je variabilita prostředí, neboť hned vedle samotného objektu je k dispozici park. V tomto parku se za přízně dobrého počasí mohou pořádat trhy venku, tak jako je tomu v Borough marketu, který je koncipován stejně jako Foodhallen v Amsterdamu, jen jsou zde více pořádány “venkovní akce“. Další výhodou jsou také tematické vnitřní prostory, které jsou k dispozici právě za nepřízně počasí. Navštívila jsem totiž právě již zmiňované Velikonoční trhy u OC Futurum a farmářům zrovna začalo pršet a foukal opravdu silný vítr, výrobky tedy různě litaly po tržovišti.

V prvním poschodí budou umístěny samotné prodejní stánky, kulturní sál s pódium, sociální zařízení a centrální mytí. V druhém poschodí jsou umístěny administrativní kanceláře a kuchyňka.

Za velké plus považuji kulturní sál, který bude celou atmosféru dokreslovat. Kulturní akce se zde budou pořádat vždy ve středu, pátek a sobotu.

8.2 Grafická studie parku s parkovištěm

Jako nejlepší alternativa byla vyhodnocena demolice bývalého hobbymarketu a následná výstavba parku (obr. č. 19). Stávající parkoviště patřící k hobbymarketu se zachová. Grafická studie s řešením zeleně u obou objektů je znázorněna na výkresu č. 06.

Kompozice parku

Park i parkoviště budou bezbariérové a vhodné tedy i pro návštěvníky s omezenými pohybovými schopnostmi. Navrženým parkem prochází stylizovaný had vyskládaný z dřevěných špalíků, který ve střední části plasticky vystupuje nad terén a je oset speciální travní směsí. Na těle hada jsou navěšeny kyvadlové lávky, hlavu zastupuje otevřený přístřešek s pultovou střechou, který slouží jako kryté zálesácké posezení vedle ohniště. V závěru parku mezi vyššími stromy prochází provazová stezka. V korunách stromů se vybudují dřevěné plošiny, které jsou vzájemně propojeny závěsnými lany a můstky. Lanová pyramida je umístěna ve středu parku a je vhodná spíše pro menší děti. Pro starší generace se v podrostu nachází několik posilovacích a rehabilitačních strojů – jedná se např. kormidlo, surf, bradla. Vedle hřiště pro nejmenší děti, při vstupu do parku, se nachází odpočinková terasa s posezením, která je vynesena nad terén parku a nabízí tak iluzi předsunutých palub. Na straně blíže k parkovišti stojí zavěšená houpačka. Tato terasa slouží hlavně maminkám, které mohou své děti nechat vyhrát, a přitom se také samy zrelaxovat. Na travnatém palouku je ponechána plocha pro travnaté hřiště. Vzhledem k situačnímu umístění v blízkosti Stodolní ulice, je nutno nainstalovat kamerový systém, aby nedošlo k vandalizmu či krádeži (Stejskalová, 2015).

Návrh osazovacího plánu parku

Mezi prvními kroky při revitalizaci území po demolici hobbymarketu, bude vyrovnaní terénu. Následně dojde k výsadbě stromů a keřů. Stromky se doplní o stromové mříže. Park je vzhledem k vybrané skupině uživatelů a také k účelu pestřeji osázen. Základ tvoří skupina červenolistých (*Acer platanoides* 'Crimson King') a pestrolistých javorů (*Acer platanoides* 'Lepoldii') doplněných o javory s výrazným podzimním zbarvením a zajímavou borkou (*Acer platanoides*, *Acer rufinerve*). Podsazeny jsou vzrůstnějšími, zjara výrazně kvetoucími vajgéliemi a tavolníky (*Weigela*, *Spiraea*). Kulisy kolem parku zajišťují výsadby z nižších travolníků s různě zbarvenými listy a květy. Neboť se jedná o park, který budou navštěvovat i děti, nachází se zde i užitková zahrádka s ovocnými stromy. Z uliční fronty

park zviditelňuje kompaktní habitus lípy malolisté (*Tilia cordata* 'Rancho'). Parkoviště lemuje (zároveň odděluje od parku) živý plot a tvoří ho ('*Capirus betulus*').



Obr. č. 19 Grafické zpracování navrhovaného parku se stávajícím parkovištěm (Vlastní zpracování, 2017)

8.3 Stavebně-technický popis řešených objektů

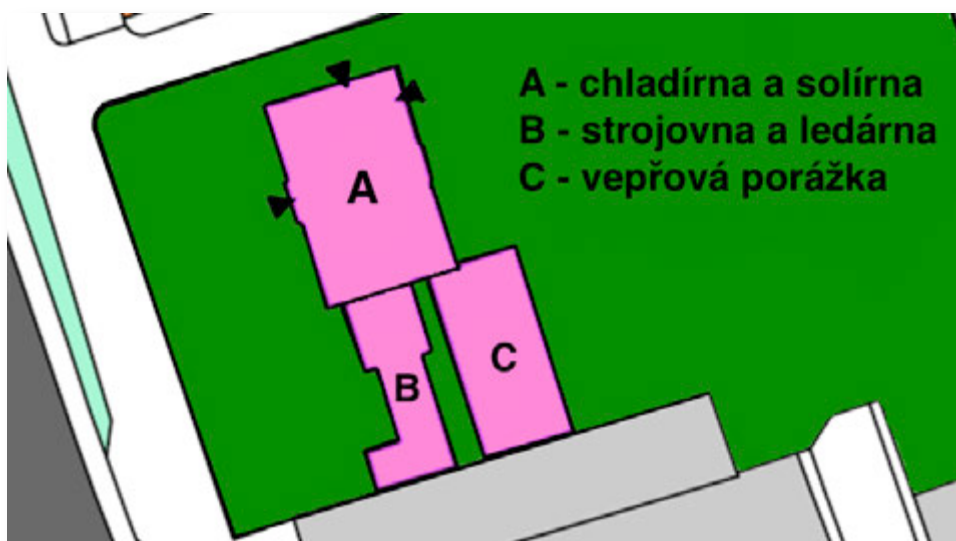
V následující kapitole je popsán současný stavebně-technický popis řešených objektů (obr. č. 20)



Obr. č. 20 Objekt bývalých městských jatek a Bauhausu (www.plato-ostrava.cz, 2017)

8.3.1 Komplex objektů bývalých městských jatek

Ve zvoleném areálu bývalých městských jatek je k dispozici několik památkově chráněných objektů (obr. č. 21). Po dobu využívání posledního nájemníka těchto objektů, čímž byly Technické služby Ostrava, prošly objekty nešetrnými úpravami. V budově bývalé chladírny došlo např. k uříznutí dvou nosných sloupů a k vybourání obvodových zdí až o šířce 5 m. Když začala být na konci 80. let situace kritická, došlo k výměně některých krovů a střešních pláštů, ale pouze v nezbytné míře, aby nenastala úplná devastace objektů. Další rekonstrukce proběhla v r. 1995, kdy proběhla oprava střešní konstrukce nad kotelnou, chladírnou a strojovnou. Nadále však do všech budov zatéká, kromě vepřové porážky, která je vybavena kompaktní betonovou střechou. Stavebně-technický stav objektů je v současné době kritický a značně nevyhovující. Pokud se chtějí tyto historické objekty zachovat, je nutná rozsáhlá rekonstrukce (Rolenc, 2015).



Obr. č. 21 Objekty bývalých městských jatek (Rolenc 2015; vlastní zpracování, 2017)

Objekt bývalé chladírny a solírny - A

Tato stavba je postavena z plných pálených cihel s tloušťkou nosného zdiva 1000 a 700 mm se sloupy 800 x 800 mm ve štítových zdech zakončených zděným jehlanem. Objekt je rozdělen celkem na 3 části – z toho je severní část chladírna a kotelna, dále střední komunikační prostor a v jižní části se nachází chladírna se solírnou. Objekt je jednopodlažní a výška podlaží je cca 7 m. V jižní části se nachází podkroví a to s dochovaným původním kazetovým stropem. Na západní straně objektu se nachází bývalá chladírenská věž, která má

4 nadložní podlaží. Původně do věže vedlo z podkroví, které se nachází nad solírnou, dřevěné jednoramenné schodiště. Konstrukce střechy nad celým objektem byla provizorně opravena, tato konstrukce se skládá z dřevěných vazníků a krytina je zhotovena z asfaltových pásů. V severní a západní nosné zdi byly přes obě patra vybourané dva velké otvory. Ve 3 nadložním patře se ve fasádě nachází zazděná kruhová okna o průměru 1,5 m. Celkově v obvodových zdech v obou dvou podlažích i věžičky se nachází četné množství oken (Rolenc, 2015). Viz. (Fotodokumentace - chladírna z r. 1891 a chladírna z r. 1902).

Objekt bývalé ledárny a strojovny - B

Objekt bývalé chladírny a strojovny je ze všech nejstarší. Skládá se ze dvou domů se sedlovou střechou, kterou v r. 1995 firma Bauhaus zrekonstruovala. Jižní fasáda po celé délce přiléhá k objektu bývalé spojovací haly z r. 1925. Severnější objekt je přízemní, má výšku cca 6 m a součástí je i podkroví, ve kterém jsou 4 litinové sloupky s ozdobnou hlavicí. Dva z těchto sloupů jsou ve dvou třetinách výšky uřezány. Obvodové zdi mají tloušťku cca 1 m. Konstrukce je sendvičová se dvěma mezerami vyplněnými vzduchem a popílkem. Západní strana je vybavena 3 okenními otvory, které se nacházejí v obvodové zdi. Byl zde probourán mohutný otvor na dopravu masa, neboť se zde přistavěla porážka skotu, která dnes již neexistuje. Taktéž ve východní zdi se nacházejí 3 okenní otvory. Okna nacházející se pod stropem jsou řešena symetricky vzhledem k oknům v přízemí. V severní štítové zdi procházejí čtyři komínová tělesa. Další objekt (menší) je dvoupodlažní a také s podkrovím, kdy výška podlaží je cca 3 m. Celkem 3 vstupy vedou do objektu – dva ze strany západní (z ulice Porážková) a jeden ze strany východní. Zde se také nachází spojující první a druhé nadzemní podlaží. Na fasádě ze strany západní i východní je umístěno několik oken (výška parapetu cca 1 m). Oba objekty mají stejnou střešní konstrukci a také fasádu, která je řešena podobně jako u objektu A (Rolenc, 2015).

Objekt vepřové porážky C

Objekt vepřové porážky je přízemní objekt se dvěma světlými výškami – severní část 9 m a jižní část 6 m. Východní zeď zdobí okna s původním dochovaným půlkruhovým nadpražím, který se nacházel původně i na ostatních obvodových zdech. Ve východní a západní zdi je umístěno několik oken. V jižní zástavbě se nenachází žádná okna a je zastavěna zástavbou r. 1925. Východní část je sice omítnuta, ale plastické šambrány, které se nacházely nad okenními otvory, byly osekány. Sedlová střecha je nízká a sestává z betonové konstrukce, která je uložena na ocelových nosnících, které jsou podepřené

ocelovými sloupy se zdobenými hlavicemi. Tři čtvercová okna se nachází přímo ve střeše (Rolenc, 2015). Viz. (Fotodokumentace - vepřová porážka).

8.3.2 7.3.2 Stavební objekt Bauhaus – bývalý obchodní dům

Objekt velkokapacitní prodejny (obr. č. 22) je členěn dle využití na vlastní prodejní prostor, stavební centrum, zahradní centrum, přidružené technické provozy a provozně administrativní prostory včetně sociálního zařízení. Vlastní objekt je o půdorysných rozměrech 61,2 x 70,0 m, výšky 10,0 m. V zadním traktu haly je podélně orientovaná patrová vestavba na hloubku traktu 10,0 m, v přízemní části je umístěn prostor pro manipulaci se zbožím, místnost pro přířezávání dřeva, výměníková stanice, rozvodna, a oddělení barev a laků. Ve druhém podlaží je pak umístěna kancelář vedoucího, velkoprostorová kancelář, šatna, denní místnost, sociální zařízení a archiv.

K hlavní prodejní hale přiléhá z levé strany jednopodlažní zahradní centrum čtvercového půdorysu 25 x 25 m, na něž navazuje po celé délce venkovní zastřešený sklad materiálu s nezastřešenou plochou 25 x 15 m. Celý objekt tvoří jeden dilatační celek. Nosná konstrukce je ocelová, tvořená sloupy z válcovaných profilů s příhradovými vazníky podpírajícími plechy. Nosná konstrukce zahradního centra je součástí ocelové konstrukce haly. Nosná konstrukce střechy je navržena z dřevěných lepených prostorových prvků. Svislé nosné stěny zateplených prostor jsou navrženy z hrázděného zdiva do ocelové konstrukce, k němuž je přikotvena tepelná izolace kryta vně přízdívkou ze spárovaného zdiva. Příčky jsou převážně z hrázděného zdiva, ve dvoupodlažní vestavbě z požárního sádkartonu. Stropní konstrukce ve dvoupodlažní vestavbě je provedena z plechů a železobetonové desky. Skladba střešní konstrukce plochých střech je tvořena tepelnou izolací s parozábranou a dvojítm hydroizolačním pásem. Součástí uvedené stavby je i



Obr. č. 22 Současný stav bývalého obchodního centra Bauhaus (Foto autor, 2017)

kompaktní trafostanice. Příjezdové komunikace jsou stávající a mají dostatečnou šířku i únosnost a jsou vhodná i pro provoz těžkých vozidel (Hradil, 1995).

8.4 Základní technický popis řešeného území

8.4.1 Dopravní infrastruktura zvoleného území

Z hlediska dopravní infrastruktury je území v dobrém stavu. Výhodou je samozřejmě velmi vhodná lokace území a to v centru města. Navíc zde v r. 2013 proběhla rekonstrukce silničních i pěších komunikací. Řešení dopravního napojení nového víceúčelového objektu a parku s parkovištěm navazuje na stávající komunikace v okolí stavby.

Silnice + místní komunikace

Z dopravního hlediska je lokalita dobře dostupná z ulic Českobratrská, která navazuje na rychlostní komunikaci R 56 – Místecká, která spojuje Ostravu a Frýdek-Místek. Obslužné komunikace se dvěma dopravními pruhy vedou celým územím. Ulice Stodolní je průjezdná pouze mezi 6 a 18h (mimo dopravní obsluhu). U ulice Pobialova se jedná o jednosměrnou ulici.

Pěší a cyklistická doprava

Jak bylo výše uvedeno, tak v r. 2013 proběhla rekonstrukce všech komunikací pro pěší v celé zvolené lokalitě. Území mezi ulicí Janáčkovou a Stodolní doposud není nijak vyřešeno, proto zde lidé musí procházet po nezpevněném šterkovém, částečně zatravněném povrchu.

Pro potřeby cyklistů, přijíždějících po stezkách, jsou na volných plochách na parkovištích u hobbymarketu osazeny stojany na odstavení jízdních kol (asi po 10 kolech).

Městská hromadná doprava

Řešenou oblast obsluhují tři druhy městské hromadné dopravy – tramvajová, trolejbusová, autobusová. Protože jde o centrum města, tak vzdálenost mezi jednotlivými zastávkami je přiměřená docházkové vzdálenosti, také dopravní prostředky jezdí v krátkých časových intervalech. Blízko zvolené oblasti jsou celkem čtyři zastávky městské hromadné dopravy. Zastávka trolejbusu a autobusu – Konzervatoř na ulici Českobratrská, zastávka trolejbusů Stodolní na ulici Porážková. Na Ulici Porážková je také vlaková zastávka Ostrava-Stodolní. Na ulici Nádražní jsou zastávky tramvají – severovýchodně asi 250 m vzdálené.

Doprava statická

V daném území je nyní pouze jedno parkoviště a to vedle bývalého hobby marketu, které je placené. Dále k parkování slouží prostory, které jsou přístupny přes ulici Janáčkova. Tyto prostory jsou zpravidla vyhrazeny pouze pro majitele a zákazníky prodejen, které jsou na dané ulici. K parkování se také využívá plocha areálu bývalých jatek. Vzhledem ke kritické situaci a nárůstu počtu motorových vozidel v centru města, je potřeba začít tuto situaci řešit.

Pro parkování vozidel zákazníků jsou u obou objektů navržena parkoviště, která navazují na příjezdové trasy. Výpočet parkovacích míst je podle ČSN 73 6110.

tab. č. 9 *Propočet bilance výhledových potřeb parkovacích stání pro objekt Bauhaus (Hradil, 1995; vlastní zpracování, 2017)*

Propočet bilance výhledových potřeb parkovacích stání pro objekt Bauhaus	
Prodejní a odbytová plocha	5 200 m ²
Základní počet parkovacích stání	260 stání
Počet stání pro nadměstský význam vybavenosti	250 stání

tab. č. 10 *Propočet bilance výhledových potřeb parkovacích stání pro bývalá jatka (Hradil, 1995; vlastní zpracování, 2017)*

Propočet bilance výhledových potřeb parkovacích stání pro bývalá jatka	
Prodejní plocha	1 675 m ²
Základní počet parkovacích stání	84 stání
Administrativní plocha	280 m ²
Základní počet parkovacích stání	9 stání
Počet stání pro celoměstský význam vybavenosti	74 stání

Celkový počet stání pro oba objekty byl pro výhledový stupeň motorizace 1 : 3,5 vyčíslen na $260 + 74 = 334$ stání

Součástí navrhovaného řešení bude u budoucího parku ponecháno aktuálních 168 parkovacích stání, z toho jsou 3 pro osobní automobily s přívěsným vozíkem. U objektu bývalých jatek bude vybudováno 126 parkovacích stání na parkovištích na východní a západní straně objektu. U příjezdní komunikace k ulici Porážková podél severní

strany hobbymarketu je parkoviště s 27 stáními. Celkový počet stání se tak zvyšuje na 319 míst. Na parkovišti estakádou ulice Českobratrská je cca 120 stání.

Vzhledem k tomu, že se počítá s demolicí hobbymarketu, není tedy požadavek na 334 stání nutný. Parkovací místa se však ponechají pro potřeby občanů či jako doplňková stání k nové budově Ostravského Foodhallen.

Celá statická doprava bude v návrhu doplněna o podzemní parkoviště, které bude přilehlé k objektu bývalých jatek.

8.4.2 *Další podmiňující předpoklady*

Provozem objektu nedochází ke vzniku žádných škodlivých látek, které by byly nebezpečné pro životní prostředí. V rámci celého objektu bude stanoven evakuační plán budov a evakuační cesty budou viditelně vyznačeny na stěnách objektu. Komplex objektů je opatřen 8 vstupy hlavními a 4 dalšími vstupy sloužícími také jako únikové východy. Všechna schodiště v objektu jsou součástí chráněné únikové cesty, přičemž vzdálenost každého místa v objektu od schodiště není větší než 25 m. Ve všech podlažích jsou umístěny hasící přístroje a signalizační zařízení na ohlašování požáru. Návrh budovy splňuje všechny požadavky podle normy ČSN 73 0802 – Požární bezpečnost staveb. Detailnější popis protipožárních řešení objektů vypracuje v technické zprávě požárně bezpečnostního řešení stavby autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost.

8.4.3 *Úpravy ploch a prostranství, veřejná zeleň*

Povrch budovaných parkovišť pro automobilový provoz bude navržen na zpevněné úpravě s povrchem z asfaltobetonového koberce. Tato navržená živičná úprava je i bezpečnější pro automobilový provoz než dlažba z hladkých dlaždic. Pěší trasy jsou provedeny bezbariérově, povrch chodníků ze zámkové dlažby v barevném provedení rovněž vyhovuje potřebám nevidomých a slabozrakých občanů.

Všechny nezpevněné plochy kolem parkovacích stání budou ohumusovány vrstvou zeminy o síle 20 cm a osety parkovou travní směsí. Takto upravené plochy budou doplněny výsadbou vhodných stromů a keřů, zejména plochy uvnitř parkovišť a příjezdových komunikací, tak aby se snížila hlučnost ze silničního provozu na minimum.

8.4.4 Péče o životní prostředí

Objekty již byly v r. 1995 podrobeny procesu posuzování vlivu stavby na životní prostředí, podle zákona č. 244/92 Sb. (nyní je aktuální zákon č. 100/2001 Sb.).

Kontaminovaná zemina ropnými látkami v prostoru bývalých jatek (cca 50 m³) byla odtěžena a odvezena k dekontaminaci biodegradací fy UNIGEO, a.s. Ostrava. Za odtěžený materiál bylo použito nezávadných výkopových zemin.

8.4.5 Vliv na půdu

Stavba nevyžaduje zábor zemědělské či lesní půdy. Zabíraná vedená plocha je vedena jako plocha stavební.

8.4.6 Vliv na ovzduší

Po dobu výstavby zejména provádění zemních prací a demolic lze předpokládat negativní vliv na stav ovzduší v dané oblasti. Tento stav však bude jen dočasný a bude kompenzován vhodnou technologií stavebních prací – např. kropení.

Hlavním zdrojem znečištění ovzduší již jsou a nadále budou emise ze silniční dopravy – příjezdem a odjezdem osobních automobilů na parkoviště, dále také příjezdem nákladních automobilů, které budou Ostravské Foodhallen zásobovat. Nepředpokládá se však překročení přípustných koncentrací imisí. Kompenzací tohoto znečištění bude výstavba nového parku.

8.4.7 Vliv na flóru a faunu

Před výstavbou hobbymarketu v r. 1995 bylo na lokalitě určeno, že se zde vyskytuje málo dřevin s vyšší dendrologickou hodnotou. Území tehdy bylo značně zdevastováno a nebyl zde ekosystém, který by plnil svou funkci. Byla zde provedena inventarizace zeleně, kdy veškeré stávající stromové a keřové porosty byly vykáceny. Jednalo se o smýcení asi 33 ks listnatých stromů, 600 m² náletů dřevin do tloušťky 10 cm a 1050 m² křovin (viz tab. č. 11). Tato inventarizace byla provedena na celkové ploše stavby 8 890 m². Ve zpracované inventarizaci veřejné zeleně byly zachyceny rodové počty ks stromů a rozloha keřových porostů v m² v celé ploše zájmového území.

Fauna se zde vyskytovala druhově a početně velmi chudá, zahrnující druhy vysoce synantropní s vysokou odolností. Výskyt cenných druhů živočichů a rostlin se nepředpokládal (Komendová, 1995).

tab. č. 11 Inventarizace zeleně v zájmové lokalitě určené k vykácení před výstavbou Bauhausu (Hradil, 1995; vlastní zpracování, 2017)

Dřevinná skladba	Ø kmene	počet kusů
Náletové dřeviny		
<i>Populus tremula</i> – topol osika		
<i>Betula pendula</i> - bříza bělokorá		
<i>Salix caprea</i> - vrba jíva	do 10 cm	
<i>Robinia pseudoacacia</i>		
trnovník akát	30-50 cm	1
Náletové dřeviny		
<i>Acer</i> – javor		
<i>Robinia pseudoacacia</i>		
trnovník akát	do 10 cm	
<i>Fraxinus excelsior</i>		
jasan ztepilý	30-50 cm	6
<i>Fraxinus excelsior</i>		
jasan ztepilý	10-30 cm	2
<i>Fraxinus excelsior</i>		
jasan ztepilý	50-70 cm	3
<i>Betula pendula</i>		
bříza bělokorá	10-30 cm	7
<i>Betula pendula</i>		
bříza bělokorá	do 10 cm	2
<i>Salix caprea</i>		
vrba jíva	10-30 cm	2
<i>Populus tremula</i>		
topol osika	10-30 cm	6
Ovocné stromy	10- 30 cm	4

8.4.8 Ochrana proti hluku

Hlukovou situaci bude stavba ovlivňovat při výstavbě a dále i při vlastním provozu Ostravského Foodhallen. Při výstavbě se počítá s využitím těžkých stavebních strojů.

Hlavním zdrojem hluku bude silniční doprava, a to tedy příjezd a odjezd osobních automobilů se zákazníky, také příjezd a odjezd zásobování. Nemělo by však dojít k překročení daných limitů. Hlučnost projíždějících vlaků a automobilů v území, spadá do kategorie přesahující 60 dB. Dochází však ke snižování hlučnosti, a to díky stávající betonové protihlukové stěně, která byla postavena na hranicích dráhy.

8.5 Podmínky pro rekonstrukci objektu bývalých městských jatek

V současné době dle webu (www.ceskatelevize.cz 3) památkáři dokončili pečlivý průzkum celého objektu (obr. č. 23), který má projít náročnou, ale přitom velmi citlivou rekonstrukcí. Památkáři například zjistili, že je objekt složen z několika částí, které vznikly v různých časových obdobích. Některé jeho části vznikly na konci 19. století a jiné až ve 20. letech minulého století. Dále přišli na zajímavé věci, například o izolaci v chladírně, která byla řešena šedesáticentimetrovým násypem rašeliny, které uvedla památkářka Romana Rosová. Při průzkumu také odborníci nashromáždili přístupné archivní fotografie jatek i jejich plány, které při plánované opravě pomohou. Památkář Martin Strakoš upozornil také na již zmiňované četné stavební zásahy, které mnohdy byly velmi nešetrné. Mnoho těchto nevzhledných zásahů a probourávek vznikalo již na počátku dvacátého století, kdy se k tomuto objektu jeho majitel – město, stavěl opravdu lhostejně a opravy byly prováděny dle momentálních potřeb, např. i vstupní brána do bývalých městských jatek (obr. č. 24). Dále zmínil, že se v objektu nacházejí zajímavé litinové sloupy, klenby a mnoho dalších prvků, které v kombinaci s prvky moderní architektury vytvoří zcela novou identitu stavby.

Aktuální stav památkově chráněného areálu je popsán následovně podle podkladů Zadávací dokumentace (podle § 53 odstavce 3, § 96 odstavce 1 a § 164 odstavce 2 zákona), kterou poskytlo Statutární město Ostrava v rámci vypsané veřejné zakázky s názvem: Rekonstrukce historické budovy bývalých jatek pro účely galerie PLATO OSTRAVA.

Areál bývalých jatek se skládá ze vzájemně stavebně a dispozičně propojených objektů pavilonového typu. Zůstaly zachovány vzájemně propojené objekty v západní a jižní části bývalého celku. Památkově chráněná je ta část, která vznikla koncem 19. a počátkem 20. st.

Z pohledu památkových hodnot je nutné v rámci plánované konverze využít pavilonové členění současného bloku z režného cihelného zdiva včetně různé výšky a zastřešení budov i dispozičního a prostorového rozvržení. Současně je potřeba vyřešit

přístupnost celku a jeho dispoziční uspořádání, také včetně obnovy vnitřního dvora, který se nachází mezi budovami různého původu, a tak lze dosáhnout prostorové rozrůzněnosti. Přijatelně jsou vnímány úvahy o výstavbě novodobě pojatého objektu na místě zbořené haly v ulici Porážkové. Je nutno připomenout, jak jsou neakceptovatelné v minulosti již zamítnuté úvahy o nadzemním propojování jatek s bývalým supermarketem Bauhaus, neboť by to narušilo urbanistickou strukturu dané části města.

Z pohledu hmotové kompozice památkově chráněného areálu je potřeba uvést, že střechy sice byly v nedávné minulosti sneseny včetně dřevěné nástavby věže, nicméně i provizorní zastřešení částečně zachovává sklon a orientaci původních střešních konstrukcí. Požadováno je rozčleněnou střešní krajinu zachovat, eventuálně při uplatnění novotvarů rozčlenit tak, aby zůstal zachován zřejmý pavilonový charakter srostlice budov. V případě, že bude třeba uplatnit novodobé řešení, nemělo by být na úkor dochovaného celku. Požadováno je také obnovení zničené dřevěné nástavby věže. V tomto případě se připouští obě varianty. Buď tedy ve formách a materiálech původního pojetí (dřevěná konstrukce) nebo na základě použití soudobých architektonických forem a materiálů. Jak samotná budova bývalých městských jatek, tak jejich vstupní brána jsou opravdu v dezolátním stavu (obr. č. 25).

Vertikální konstrukce zdí se dají opravit a obnovit. Výplně oken se doporučují řešit dle zachovaných kovových konstrukcí. Dalším požadavkem je obnovení fasády z režných cihel, velké nepůvodní průrazy a vstupy lze řešit v novodobých formách a materiálech. Obnova a restaurování se požaduje např. v případě litinových sloupů, dřevěného vřetenového schodiště ve věži, železobetonového schodiště v zadní části areálu, eventuálně dochovaného torza tamního technického vybavení. V případě horizontálních konstrukcí stropů a střech je požadováno zachování v co největší míře původní konstrukce, jestliže se dochovaly (např. dřevěné nosníky). Novodobé architektonické vstupy ať jsou řešeny soudobými prostředky.

Aby nejen vnější podoba, ale také i interiéry dokládaly, že jde o památkově cenný areál, musí si vnější i vnitřní prostory uchovat autentické prvky a stopy historického vývoje. Je tedy nutné, aby projektanti přistupovali obzvláště citlivě k prvkům a detailům, svědčícím o historickém a stavebním vývoji celého objektu. Je zřejmé, že jsou nutné dispoziční změny, aby z uvedeného areálu mohl vzniknout provozuschopný celek a zároveň je také jasná potřeba vstupu nové architektury, jež by charakterizovala nový obsah uvedené památky.

8.5.1 *Návrh rekonstrukce objektu bývalých městských jatek*

Podle technické zprávy firmy BAUHAUS IMMO s.r.o. z r. 1995 mělo dojít k následujícím rekonstrukcím, které bude nutno v rámci nového funkčního využití provést, při zvolení jakékoliv vhodné alternativy.

Následující plánovaná rekonstrukce památkově chráněného objektu je v souladu s požadavky Památkového ústavu v Ostravě. Rekonstrukce je navržena dle zásady maximálního respektování zachovalých částí nosných konstrukcí, venkovních fasád a původních materiálů. Původní fasády z režného zdiva, u kterých došlo ke znehodnocení pozdějšími stavebními úpravami a přestavbami, budou vyčištěny a zrekonstruovány. Dojde k obnově zničené plastické výzdobě fasád a zrekonstruovaná chybějící část věže (obr. č. 26). Stávající okenní otvory budou nahrazeny z vnější strany replikami původních oken s jednoduchým zasklením do ocelových rámků, na vnitřní hranu otvorů se osadí hliníková okna s dvojsklem bez členění, pokud to však rozměry okna dovolí. U větších otvorů se tato vnitřní okna rozdělí maximálně na 4 díly příčkami v zákrytu s příčkami venkovních oken.

Otevíratelná vnitřní okna budou pro účely čištění a v místnostech, kde je přirozené větrání, budou mít i vnější okna otevíratelné díly ve stejném rozsahu jako vnitřní okna. Novými prvky na historických fasádách jsou jen vstupní dveře do budovy – dva veřejné vstupy pod věží, dva hospodářské vstupy na severní fasádě a dva vstupy na východní fasádě. Tyto dveře jsou navrženy jako prodloužená původní okna z oceli, eventuálně z hliníku. Fasáda nové vestavby na jihozápadní straně je přizpůsobena pojetí původních fasád. Fasáda je obložena režnou cihlou a nad ocelovými vraty do trafostanice je segmentové zaklenutí.

Krytiny jsou navrženy povlakové s hnědým posypem, věž bude zakryta hnědým plechem, taktéž klempířské výrobky, okapy, žlaby a oplechování, budou měděné.

Nový návrh fasád však bude nutno v dalším stupni konzultovat s památkovým ústavem, a to zejména severní a jižní fasádu, která je doposud zakryta za přístavbami. Vstupy do jednotlivých objektů jsou bez bariér, což je značnou výhodou.

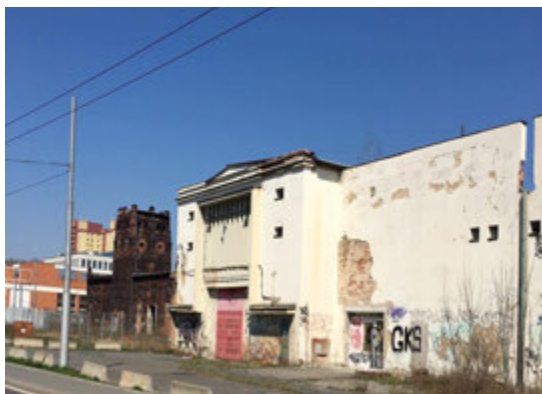
Na parkovištích před objektem jsou vyčleněna parkovací místa pro imobilní návštěvníky. Stavebně technické řešení je dáno tím, že se jedná o historicky, památkově chráněný objekt, jehož rekonstrukce se má provádět restaurátorským způsobem. Celý areál je řešen podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.



Obr. č. 23 Boční pohled na bývalá jatka (Foto autor, 2017)



Obr. č. 24 Vstupní brána do bývalých jatek (Foto autor, 2017)



Obr. č. 25 Boční pohled na vstupní bránu bývalých jatek (Foto autor, 2017)



Obr. č. 26 Přední pohled na bývalá jatka (Foto autor, 2017)

8.5.2 Foodhallen v Amsterdamu

Foodhallen se v Amsterdamu charakterizuje jako tzv. “labužnické nebe“. Návštěvník zde ochutná tradiční místní pokrmy. Původní využití objektu bylo pro vozovnu tramvají. Mnoho let tato stará tramvajová parkovací plocha zůstala opuštěná. Oblast svým chátrajícím dojmem jak budov, tak okolní zeleně, přímo prosila o přestavbu.

Otevření Foodhallen v r. 2014 v místě staré budovy patří mezi jeden z projektů a iniciativ přinášení nového života do nevyužitých starých budov. Návštěvníci se zde scházejí z celého světa, je to oblíbené místo mezi tzv. “foodies“. V multifunkčním prostoru je

k dispozici Hotel Hallen, kino Filmhallen, veřejné knihovny a několik restaurací. Místní zboží se zde na trhu prodává o víkendu.

Projekt je velmi úspěšný a přicházejí zde každodenně davy lidí. Převážně to zde navštěvují kvůli občerstvení, ale také pro skvělou atmosféru místa.

Ve Foodhallen se nachází mnoho známých podniků jako The Butcher, Caulils, Pink Flamingo a Petit Gateau. Stánek Bulls & Dogs je velmi oblíbený a také si návštěvníci nenechají ujít specifickou kuchyni Viet View.

Pro náročnější zákazníky jsou zde nabízeny různé druhy vín ve vyhlášené vinárně. Pivaři mají vyhrazený pivní bar. Po celé hale je rozmístěno několik barů, např. speciální bar nabízející gin s tonikem nese název G & T. Níže jsou vybrány a následně popsány nejúspěšnější podniky, které se zde nacházejí.



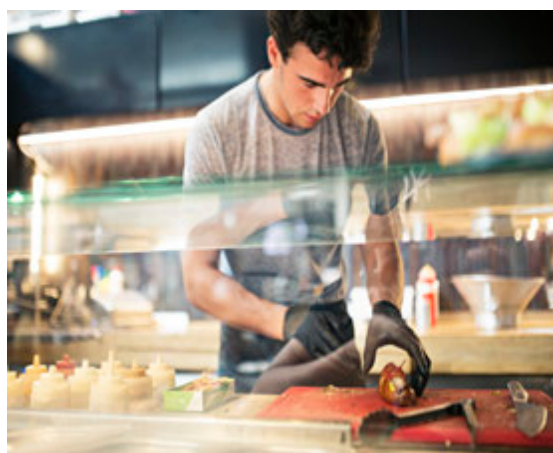
Obr. č. 27 Bulls and dogs (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 28 Stánek v Bulls and dogs (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 29 Ukázka servírování (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 30 Výrobce v Bulls and Dogs (www.foodhallen.nl, 2017)

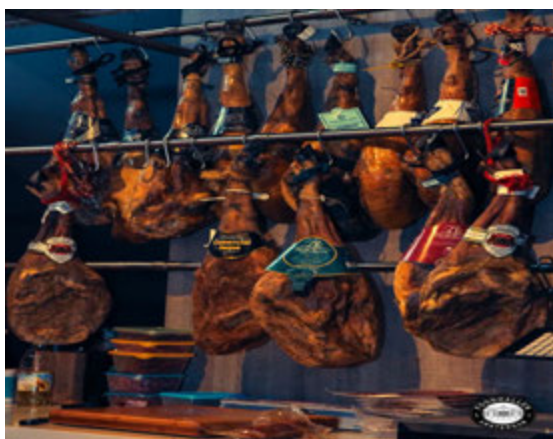
V **Bulls and Dogs** (obr. č. 27, 28) mění zažitě stereotypy. Nebojte se ani pejska ani býka na talíř nedostanete. Ale je tady změna klasického párku v rohlíku se zelím, hořčicí a kečupem. Tato firma používá skutečné německé buchtové housky a tři barevné zelí (obr. č. 29). Párek může být vytvořen buď z vepřového, jehněčího nebo hovězího masa. Párek může být dokonce i vegetariánský. Hlavní ingrediencí, kterou místní výrobci používají je také láska, se kterou tuto práci vykonávají (obr. č. 30).



Obr. č. 31 The Rough kitchen (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 32 Stánek The Rough kitchen (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 33 Maso v The Rough kitchen (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 34 Příprava pokrmů v The Rough kitchen (www.foodhallen.nl, 2017)

Ve Foodhallen se také nachází **The Rough kitchen** (obr. č. 31) tzv. “drsná kuchyně” (obr. č. 32), která je založena na kulinářských dovednostech dvou mužů: panem “Uzeným dobrotou” - Jordanem Althuizenem & kulinářským publicistou Marcusem Polmanem. Tito dva pánové milují vše uzené, grilované a opékané (obr. č. 33). Tohle vše provádějí na speciálním dřevěném uhlí. Co se týká prvotřídní kvality masa, tak ta je údajně jejich posláním. Jejich produkty jsou vyrobeny z kvalitních chovů prasat, která se chovají v domácích chovech. Maso je kupováno od místních řezníků. Všechny pokrmy jsou připravovány přímo na místě (obr. č. 34) podle autentických receptů, které si tím zajišťují skvělou chuť a nejlepší kvalitu.

Mezi nejlepší pochoutky patří uzená vepřová plec, která je pomalu uzená po celých 16 hodin. Dále je to slanina, která je uzená po dobu 6 týdnů a tvrdne po dobu jednoho roku.



Obr. č. 35 Meneer temaki (www.foodhallen.nl, 2017)

Obr. č. 36 Sushi (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 37 Sushi z yakitoori grillu (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 38 Stánek Meneer temaki (www.foodhallen.nl, 2017)

Pan Temaki ve svém stánku (obr. č. 35) **Meneer Temaki** (obr. č. 36) představuje japonské pouliční jídlo s moderním nádechem. Nabízí tradiční sushi (obr. č. 37) i speciality z yakitori grillu (obr. č. 38).



Obr. č. 39 *The Butcher* (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 40 *Stánek The Butcher* (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 41 *Burger v The Butcher* (www.foodhallen.nl, 2017)



Obr. č. 42 *Kuchař v The Butcher* (www.foodhallen.nl, 2017)

Řezník **The Butcher** (obr. č. 39) ve stylovém designu (obr. č. 40) otrásá Amsterdamem tím, že dělá ty nejlepší krvavé burgery (obr. č. 41) ve městě. Toto rychlé občerstvení se připravuje na místě, a to pouze z těch nejčerstvějších surovin. Důraz je kladen na výběr nejlepšího masa od výběru bylin, čerstvé zeleniny, speciální originální omáčky, až po domácí pečené housky. Kuchař se neustále zavazuje k tomu, že vytvoří burger té nejlepší kvality. Kuchaři přezdívaní řezníci (obr. č. 42) v kuchyni pracují s exkluzivním hovězím masem té nejvyšší kvality - druhu Aberdeen Angus. The Butcher patří mezi nejlepší rychlá občerstvení ve Foodhallen.

9 ZHODNOCENÍ NÁKLADŮ NA REVITALIZACI

Často se jako argument pro demolice chátrajících průmyslových staveb používá ekonomická neefektivita v důsledku příliš vysokých nákladů na jejich opravy. Přestože situace v České republice, co se týče konverzí průmyslu, není zrovna ideální a podobně jako celý stavební sektor trpí ekonomickým útlumem, nové návrhy a realizace vznikají. Dokonce se zdá, že i po ekonomické stránce fungují.

Určujícím faktorem návratnosti kterékoliv investice je výše realizačních nákladů. U konverzí průmyslových staveb je rozptýl výše investice velmi rozmanitý a ovlivňuje ho mnoho faktorů. Patrně nejdůležitějším hlediskem je intenzita zásahu, tedy vliv samotné architektonické koncepce stavby – rozsah úprav vyvolaný návrhem, použité materiály, míra využití původních konstrukcí, povrchu a materiálů. Viditelné to je u nejnákladnějších příkladů, jako je např. konverze Caixa Forum v Madridu. Dalším příkladem je radikální přestavba bývalé elektrárny na muzeum výtvarného umění. Celá stavba je podkopána a podepřena novými pilíři, takže pod úroveň původní fasády vzniklo nové přízemní podlaží. Budova byla několik pater nastavěna a došlo zde k několika úpravám. Nehledě k vysoké architektonické kvalitě návrhu je potřeba zdůraznit, že náklady při návrhu takto intenzivních změn dosahují hodnoty 150 000 Kč / m².

Konverze jedné z hal Madridských jatek je nízkonákladový projekt, který je součástí obdobně pojaté transformace celého obrovského areálu na kulturní zónu. Ponechává stavbu bez podstatných konstrukčních zásahů. Fakticky dochází pouze k vyčištění vnitřního prostoru a opravám havarijních konstrukcí. V původním stavu zůstává i velká část povrchů a vnitřních prvků stavby. Cena dané konverze je 2 900 Kč/m². Takhle nízkých nákladů je možné dosáhnout pouze u typologicky vhodných staveb se specifickým novým využitím, pro které jsou takhle minimální zásahy vhodné. Příklad madridských jatek nicméně potvrzuje fakt, že nejvyšší míra zachování původních detailů a konstrukcí, například i včetně povrchových úprav, které jsou jen zakonzervovány, přináší patrné snížení v ekonomické náročnosti přestavby. Z pohledu průmyslového dědictví představuje vysokou míru zachování autenticity stavby a kontinuity jejího vývoje. Tento přístup navíc často představuje iniciační fázi transformace stavby, první etapu, která předchází zásadnější proměně. Zatímco stavba funguje ze začátku v těchto provizorních podmínkách, přináší hodnotu a čas k sehnání dalších finančních prostředků na pokračování v realizaci konverze.

Matadero Madrid je velice osobitý příklad, ale poukazuje na to, že cílem konverze by se nemělo stát pokrytí původní konstrukce novou vrstvou, nebo zachování skořápky obsazené vlastně novou budovou.

Zahraniční i tuzemské příklady konverzí ukazují, že atraktivní a přínosná je snaha o zachování autenticity, co do hmot, detailů, ale i povrchů. Jako příklad by mohla posloužit také prakticky libovolná realizace od významné britské kanceláře Urban Splash. Jde o developerskou, architektonickou a realizační kancelář, která se soustředí výhradně na přestavby zejména průmyslových staveb. Společnost založila úspěch na atraktivitě průmyslových detailů a zachování původního charakteru budov a nejvyšší míry původních konstrukcí, byť s nezbytným množstvím konstrukcí současných.

V České republice je přístup maximálního zachování původního charakteru stavby zatím spíše výjimkou. Původní atmosféra nebo i zašlost je hodnota, kterou je potřeba u průmyslových staveb zachovat a využít. Cenu realizace do velké míry ovlivňuje jak stáří budovy, tak doba, po kterou nebyla využita a chátrala, respektive stav, ve kterém je budova před konverzí. Dalším důležitým faktorem je ekologická zátěž stavby nebo okolních pozemků. Výhodnými jsou z tohoto pohledu například budovy potravinářského průmyslu nebo textilní továrny (Zemánková, 2003).

9.1 Možnosti financování konverzí

Mezi možnosti financování konverzí patří jak finanční programy ČR, tak finanční zdroje z Evropských fondů.

9.1.1 Finanční programy České republiky

Způsobů financování oprav industriálních památek není příliš mnoho, ale i tak existují alespoň nějaké možnosti. V ČR jde převážně o dotace z Ministerstva kultury a finanční podpora se dá také získat z fondů Evropské unie.

Ministerstvo kultury je orgánem, jenž vyhlašuje programy a granty v oblasti kulturních památek. Kulturní památky tvoří nejcennější součást našeho architektonického dědictví. Program zachrany architektonického dědictví již existuje od r. 1995 a příspěvek z tohoto programu se poskytuje jako účelová dotace. Zamýšlené práce musí směřovat k záchraně památky nebo té části, která tvoří její podstatu.

Vhodný program na zachování městských jatek by byl tzv. Havarijní program, který je určen pro zabezpečení nejnaléhavějších oprav nemovitých kulturních památek, převážně na odstranění havarijního stavu střech a nosných konstrukcí stavby. Podmínky jsou zde takové, že by podíl vlastníka kulturní památky na úhradě nákladů, které jsou spojené s provedením její obnovy, neměly být menší než 40 % ze smluvní ceny sjednané se zhotovitelem díla nebo 30 % z ceny nakoupeného a při obnovení kulturní památky použitého stavebního materiálu, jsou-li práce spojené s obnovou realizovány svépomocí (Zamarský et al., 2011).

9.1.2 Finanční zdroje z Evropských fondů

Když ČR vstoupila do Evropské unie, staly se evropské operační programy vítanou možností, jak získat peníze na spolufinancování nejrůznějších projektů. V programovacím období 2007-2013 se do těchto programů dostala možnost spolufinancování i pro industriální dědictví v ČR, převážně pro objekty brownfields a objekty s ekologickou zátěží.

Zajímavý je operační program Podnikání a inovace, který je určen pro podporu rozvoje podnikatelského prostředí, podporou implementace výsledků výzkumů a vývoje do praxe. V programu je v prioritní ose č. 5, nazvané Prostředí pro podnikání a inovace. Je zde možnost získat finanční podporu na přípravu podnikatelských zón, rekonstrukci staveb, regeneraci nevyužitých území a částečně na výstavbu nájemných objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu a s tím souvisejících služeb. Tato podpora je stanovena od 1 do 500 milionů korun. Výše dotace je 36 – 60 % uznatelných nákladů v závislosti na typu žadatele (územní samosprávné celky, podnikatelské subjekty). Řídí se také Regionální mapou intenzity podpory (Zamarský et al., 2011).

9.2 Náklady na rekonstrukci

Rozhodující projektové parametry pro bývalá městská jatka: obestavěný prostor m^3 , zastavěná plocha m^2 , užitková plocha m^2 - podle (Rolenc, 2015).

Obestavěný prostor:	13 380 m^3
Zastavěná plocha:	1 875 m^2
Užitková plocha:	2 038 m^2
Sadové úpravy:	7 519 m^2
Zastavěná plocha komunikacemi:	974 m^2

Cena na základě ÚRS 4.448 – 10.839 Kč/ m^3 obestavěného prostoru.

801 – Budovy občanské výstavby, 801/8 budovy pro obchod a společné stravování.

Orientační cena 5 915,- Kč/ m^3 obestavěného prostoru.

$$1\,875\,\text{m}^2 * 7,5 = 14\,063\,\text{m}^3 * 5\,915,- = 83\,180\,000,- \text{ Kč (NOVOSTAVBA)}$$

tab. č. 12 Rekapitulace stavebních dílů rekonstrukce městských jatek (Vlastní zpracování, 2017)

Stavba:	Rekonstrukce městských jatek Ostrava	Rozpočet: 1
Objekt:	801/8	stavební práce HSV, PSV

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

	Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
3	Svislé a kompletní konstrukce	6 560 500	0	0	0	0
5	Komunikace	3 600 300	0	0	0	0
342	Sádkartony	668 000	0	0	0	0
43	Schodiště	1 985 000	0	0	0	0
61	Úpravy povrchů vnitřní	7 860 000	0	0	0	0
63	Podlahy a podlahové konstrukce	2 465 000	0	0	0	0
64	Výplně otvorů	7 670 550	0	0	0	0
94	Lešení a stavební výtahy	489 650	0	0	0	0
96	Bourání konstrukcí	422 360	0	0	0	0
99	Staveništní přesun hmot	570 000	0	0	0	0
711	Izolace proti vodě	0	7 658 000	0	0	0
713	Izolace tepelné	0	3 607 000	0	0	0
720	Zdravotechnická instalace	0	2 680 000	0	0	0
725	Zařizovací předměty	0	1 580 000	0	0	0
763	Střešní konstrukce	0	3 684 000	0	0	0
764	Konstrukce klempířské	0	1 860 200	0	0	0
766	Konstrukce truhlářské	0	740 600	0	0	0
767	Konstrukce zámečnické	0	2 460 000	0	0	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0	1 860 000	0	0	0
781	Obklady keramické	0	760 000	0	0	0
783	Nátěry	0	495 600	0	0	0
784	Malby	0	378 000	0	0	0
62	Úpravy povrchů vnější	4 265 000	0	0	0	0
730	Ústřední topení	0	3 250 500	0	0	0
794	Práce restaurátorské	0	4 700 800	0	0	0
M21	Elektromontáže	0	0	1 836 250	690 600	0
M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	0	0	590 000	285 300	0
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0	0	940 000	365 000	0
M33	Montáž dopravních zařízení, výtah osobní pro invalidy	0	0	787 000	245 900	0
91	Doplňující práce pro komunikaci	4 658 000	0	0	0	0
D96	Přesuny sutí a vybouraných hmot	980 000	0	0	0	0
	CELKEM OBJEKT	42 194 360	35 714 700	4 153 250	1 586 800	0

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztižené výrobní podmínky	6 500			6 500
Vypracování projektové dokumentace	1 480 000			1 480 000
Přesun stavebních kapacit	2 000			2 000
Mimostaveništní doprava	14 000			14 000
Zařízení staveniště	15 000			15 000
Provoz investora	10 000			10 000
Kompletační činnost (IČD)	38 000			38 000

Rezerva rozpočtu	1,0	75 501 823	755 018
CELKEM VRN			2 320 518
Základ pro DPH	21,0 %		85 969 628 Kč
DPH	21,0 %		18 053 622 Kč
Základ pro DPH	0,0 %		0 Kč
DPH	0,0 %		0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM			104 000 000 Kč

tab. č. 13 Rekapitulace stavebních dílů pro demolici budovy bývalého Bauhausu (Vlastní zpracování, 2017)

Stavba:	Demolice budovy obchodního centra	Rozpočet 2
	BAUHAUS	
Objekt:	1893/3	stavební práce HSV, PSV

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
800-6 Oplocení staveniště	640 000	0	0	0	0
800-6 Demontáže	1 760 000	0	0	0	0
800-6 Demolice ocelové konstrukce	2 680 000	0	0	0	0
800-6 Úprava terénu po demolici	1 985 000	0	0	0	0
800-6 Odvoz a uložení sutí na skládku	2 450 000	0	0	0	0
800-6 Recyklace materiálů	4 658 000	0	0	0	0
800-6 Přesun sutí a vybouraných hmot	980 000	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	15 153 000	0	0	0	0

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	4 000			4 000
Přesun stavebních kapacit	5 000			5 000
Mimostaveništní doprava	40 000			40 000
Zařízení staveniště	8 000			8 000
Provoz investora	5 000			5 000
Rezerva rozpočtu		1,2	15 153 00	181 836
CELKEM VRN				243 836
Základ pro DPH	21,0 %			15 396 836 Kč
DPH	21,0 %			3 233 336 Kč
Základ pro DPH	15,0 %			0 Kč
DPH	15,0 %			0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM				19 000 000 Kč

Celková rozloha nového parku bude 6172 m²

tab. č. 14 Rekapitulace parkových úprav (Vlastní zpracování, 2017)

Stavba:	Parkové úpravy	Rozpočet:	3		
stavební práce HSV, PSV					
REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ					
Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1 Zemní práce	389 000	0	0	0	0
99 Staveništní přesun hmot	109 000	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	508 000	0	0	0	0
VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY					
Název VRN	Kč	%	Základna	Kč	
Zbudování cesty pro pěší	650 000			650 000	
Vybudování terasy	140 000			140 000	
Mobiliář parku (lavičky, odpadkové koše)	90 000			90 000	
Dětské hřiště 10x10 m	250 000			250 000	
Sportovní travnaté hřiště	30 000			30 000	
Provazová stezka na vlastní konstrukci	240 000			240 000	
Lanová pyramida	20 000			20 000	
Posilovací mobiliář	60 000			60 000	
Plastický hrad s lávkami	40 000			40 000	
Založení trávníků	170 000			170 000	
Výsadba dřevin	100 000			100 000	
Výsadba vegetačního lemu	30 000			30 000	
Výsadba solitérů a keřů	90 000			90 000	
Osvětlení	280 000			280 000	
Kamerový systém	80 000			80 000	
CELKEM VRN				2 054 000	
Základ pro DPH	21,0	%		2 054 000 Kč	
DPH	21,0	%		431 340 Kč	
Základ pro DPH	15,0	%		0 Kč	
DPH	15,0	%		0 Kč	
CENA ZA OBJEKT CELKEM				2 500 000 Kč	

Celkem cena za rekonstrukci s DPH : 125.500.000,-

10 ZÁVĚR

Hlavní cíl diplomové práce vedl k vytvoření funkčního návrhu na znovuvyužití brownfieldu Bauhaus a městská jatka v Ostravě. V teoretické části je popsáno zpracování řešené problematiky formou literární rešerše na základě dostupné české a zahraniční literatury, dále metodický postup práce. Pro inspiraci z jiných úspěšných projektů, byly popsány příklady případových studií jak v ČR, tak v zahraničí a také přístup k zachování průmyslových areálů v ČR i zahraničí.

V kapitole historie řešeného území jsou popsány přírodní podmínky, historie socio-ekonomických poměrů a historie územně-technických poměrů v daném území. V současném stavu území se popisují oba objekty jako brownfieldy, dále je zde popsána tzv. kauza “městská jatka a Bauhaus“ a současné územně-technické poměry.

Praktická část začíná návrhem nového funkčního využití ve třech alternativách, kde je uveden průzkum veřejného mínění, ve kterém jednoznačně vyhrál návrh č. 2 - Ostravské Foodhallen + park s parkovištěm, a to s celkem 54 hlasy z celkových 100 hlasů. Celkem jsou vybrány 3 následující alternativní řešení: varianta č. 1 – Galerie PLATO OSTRAVA + aukční dům, varianta č. 2 – Ostravské Foodhallen + park s parkovištěm, varianta č. 3 – Hotel + Wellness. V kapitole zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ a s cílem komplexního fungování celé lokality, je provedena SWOT analýza, a to jak na objekty samotné, tak na všechny 3 alternativní řešení. Z výsledku zhodnocení nejlepšího řešení na základě navržených alternativ vyplývá, že varianta č. 2 – Ostravské Foodhallen + park s parkovištěm byla zvolena jako nejlepší řešení. Toto rozhodnutí potvrdil i výsledek provedeného veřejného průzkumu.

Za hlavní kapitolu lze považovat grafickou studii využití území–nejlepší alternativa, kde je popsáno rozdělení městských jatek z období jejich fungování, stavebně-technický popis řešených objektů, základní technický popis řešeného území a návrh rekonstrukce objektu bývalých městských jatek. Popsán je zde také projekt Foodhallen v Amsterdamu, který se stal pro tuto diplomovou práci velkou inspirací. Kapitola je doplněna o grafickou studii, která se skládá z celkem 6 výkresů.

V kapitole zhodnocení nákladů na revitalizaci jsou uvedeny možnosti financování konverzí, dále jsou zde vyčísleny odhadované náklady na revitalizaci a výsledná cena projektu, která je 125 500 000,- Kč. Vzhledem k tomu, že Město Ostrava odhaduje

rekonstrukci bývalých městských jatek na 100–150 miliónů korun, je tedy tato výsledná suma reálná a ekonomicky únosná. Investice do daného záměru bude sice vyšší, ale do budoucna se počítá s mnohonásobným návratem původní investice.

Stávající stav objektu bývalých městských jatek je v současné době v katastrofickém stavu a jen rychlá a efektivní jednání mohou tuto chráněnou památku zachránit.

Vzhledem k probíhající architektonické soutěži, by také návrh v této diplomové práci mohl pomoci architektům při rozhodování.

Na základě zhodnocení všech vlastních výsledků (SWOT analýza, průzkum veřejného mínění a výsledná odhadovaná cena revitalizace) lze stanovený hlavní cíl této diplomové práce považovat za splněný a proveditelný.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

- BARCUCH, A.: *Kapitoly z historie Moravské Ostravy a Přívozu*. Moravská Ostrava a Přívoz: Městský obvod, 1998. ISBN 80-238-2295-0.
- BERGATT JACKSON, J., et al.: *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. Praha: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005.
- BERGATT JACKSON, J., et al.: *Brownfields handbook: cross-disciplinary educational tool focused on the issue of brownfields regeneration* [CD-ROM]. Ostrava: VŠB - Technical University of Ostrava, Faculty of Civil Engineering, 2010. ISBN 978-80-248-2086-6.
- BERGATT JACKSON, J., et al.: *Regenerace brownfields - zahraniční zkušenosti*. Projekt VaV MMR, IURS, 2004.
- BROTON, A.: *Nový život opuštěných staveb: průmyslové dědictví: stavební kniha 2013*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. ISBN 978-80-87438-36-7.
- CULEK, M.: *Biogeografické členění České republiky*. Praha, Enigma 1996, s. 347.
- DEMEK, J. et al.: *Zeměpisný lexikon ČSR. Hory a nížiny*. Brno, Academia 1987. s. 584.
- FERBER, U. et al. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*. LEONARDO DA VINCI PILOT PROJEKT CZ /04/BF/PP-168014, 2006.
- FERBER, U., GRIMSKI, D. *Brownfields and redevelopment of urban areas. A report from the contaminated land rehabilitation network for environmental technologies*. Vienna: Federal Environment Agency Austria, 2002, 145 pp.
- FRAGNER, B., et al.: *Co jsme si zbořili: bilance mizející průmyslové éry - deset let = What we destroyed (ourselves) : taking stock of the vanishing industrial era - ten years*. V Praze: České vysoké učení technické, c2009. ISBN 978-80-01-04387-5.
- HAVRLANT, M.: *Ostravsko - Opavsko*. 1. vydání. Praha Olympia, 1990, 261 s.
- HRADIL, L.: *Technická zpráva - požární: Areál Bauhaus v Ostravě*. Archivní číslo 286-29434-10/21. Ostrava, 1995. Dostupné také z: Technoprojekt, a.s.
- CHLUPÁČ, I. et al.: *Geologická minulost České republiky*. 1 vydání. Praha, Academia 2002, s. 436. ISBN 80-200-0914-0.

ISBN 80-853-6880-3.

- JAŠUREK, M. et al.: *Sborník o stavu prostředí v Ostravě*. Ostrava: Pro Statutární město Ostravu vydal Repronis, 2006, 73 l. ISBN 80-732-9123-1.
- KADEŘÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M.: *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
- KHESTL, F., MURÍNOVÁ T.: *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. Vědecké monografie (European Science and Art Publishing). Kapitola Sanace průmyslových brownfieldů – základní principy a zásady. Vedoucí autorského kolektivu – doc. Ing. Barbara Vojvodíková, Ph.D. ISBN 978-80-87504-23-9.
- KOMENDOVÁ, J.: *Technická zpráva - pozemkové úpravy: Areál Bauhaus v Ostravě*. Archivní číslo 286-29434-002/1. Ostrava, 1995. Dostupné také z: Technoprojekt, a.s.
- KRÁSNÝ, J.: *Podzemní vody České republiky: regionální hydrogeologie prostých a minerálních vod*. 1. vydání. Praha, Česká geologická služba 2012, s.1143 s. ISBN 978-80-7075-797-0.
- KURÁŽ, V.: *Funkce urbánních půd, ochrana zemědělských půd a možnosti využití brownfields*. Vodní hospodářství. 2011, č. 10.
- MACOUN et al.: *Kvartér Ostravska a Moravské brány*. Praha, ÚÚG 1965, 419p.
- MARKOVÁ, B., et al.: *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. [Plzeň: Plzeň 2015], c2013. ISBN 978-80-905671-3-9.
- MARTINEC, P.: *Atlas uhlí české části hornoslezské pánve: Atlas of coal, the Czech part of the upper Silesian basin*. Ostrava: Pro Ústav geoniky AV ČR v Ostravě vydalo nakladatelství Anagram 2005, s. 64. ISBN 80-7342-082-1.
- MÍSAŘ, Z.: *Geologie ČSSR I*. Praha: Státní pedagogické nakladatelství 1983.
- PACLOVÁ, H.: *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. Vědecké monografie (European Science and Art Publishing). Kapitola – Přístup k obnově průmyslových areálů v zahraničí a v České republice – základní principy a zásady. Vedoucí autorského kolektivu – doc. Ing. Barbara Vojvodíková, Ph.D. ISBN 978-80-87504-23-9.
- PETŘÍKOVÁ, D.: *Social and Cultural Aspectsc of Brownfield Redevelopment*. In *TerraSpectra*, 2011, ISSN 1338-0370.

- PLÖGER, J.: *Comeback Cities? Urban Recovery Approaches in European Industrial Cities*. In Zimmermann, C. (Eds.): *Industrial Cities - History and Future* 2013. Campus, s. 188-210.
- POWER, A., et al.: *Phoenix cities, The fall and rise of great industrial cities. The Policy Press*, Univeristy of Bristol, 2010.
- ROZEHNALOVÁ, I.: *Městské jatky v Moravské Ostravě*, In: Sborník Ostrava č. 03, str. 13-14, vydalo Statutární město Ostrava a Archiv města Ostravy, 2015, ISBN 978-80-86904-15-3
- STALMACHOVÁ, B.: *Iniciace přirozených ekosystémů poddolované krajiny pro proces obnovy území Karvinska. dílčí úkol 1*. Ostrava, VŠB-TUO, 2001.
- STALMACHOVÁ, B.: *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů: Best practices in brownfield management. Part B*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava, Hornicko-geologická fakulta, 2012. ISBN 978-80-248-2797-1.
- STEJSKALOVÁ, J., ŘEHÁKOVÁ, I.: *Architektura moderních zahrad*. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-4515-2.
- STRAKOŠ, M.: *Podklady zadávací dokumentace* (podle § 53 odstavce 3, § 96 odstavce 1 a § 164 odstavce 2 zákona), kterou poskytlo Statutární město Ostrava v rámci vypsané veřejné zakázky s názvem: Rekonstrukce historické budovy bývalých jatek pro účely galerie PLATO OSTRAVA. Podklad s názvem: Jatka – teze památkové péče pro program připravované architektonické soutěže. V Ostravě, 11/2016.
- ŠERKA, J.: *Kauza Městské jatky*, In: Sborník Ostrava č. 04, str. 14-17, vydalo Statutární město Ostrava a Archiv města Ostravy, 2015, ISBN 978-80-86904-15-4.
- VLČEK, V.: *Regiony povrchových vod v ČSR*. Brno [Czechoslovakia]: Geografický ústav ČSAV 1971, 1 map.
- VOJVODÍKOVÁ, B., et al.: *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. Vědecké monografie (European Science and Art Publishing). ISBN 978-80-87504-23-9.
- VOJVODÍKOVÁ, B., et al.: *Brownfieldy - specifika, okolí a ideje*. Praha: Professional Publishing, 2012. ISBN 978-80-7431-100-0.
- VOJVODÍKOVÁ, B.: *Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava. Řada stavební*. 2002, roč. 2, č. 1, s. 81-86.

- WALICA, Rostislav. *Analýza a optimalizace ploch sídelní zeleně v obvodech statutárního města Ostravy: autoreferát k disertační práci*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2011. ISBN 978-80-248-2530-4.
- WARSEWA, G.: The transformation of European Port Cities, 2006: Final report on the new EPOC Port City Audit, IAW Forschungsbericht 11.
- WEISSMANNOVÁ, H.: *Ostravsko*. 1. vydání, Praha, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR 2004, s. 454. ISBN 80-860-6467-0.
- ZAMARSKÝ, V. et al.: *Regenerace průmyslových ploch*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2011. ISBN 978-80-248-2431-4.
- ZEMÁNKOVÁ, Helena. *Tvořit ve vytvořeném: nové funkční využívání uvolněných objektů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2003. ISBN 80-7204-281-5.

Kvalifikační práce

- KNOPP, R.: *Soziokulturelle Zentren und Stadtpolitik*. Dissertation. Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, 2013.
- KONOPÍKOVÁ, K.: *Studie řešení urbánního brownfieldu malého rozsahu*. Lednice, 2014. Bakalářská práce. Mendelova univerzita v Brně - Zahradnická fakulta. Vedoucí práce Ing.Barbara Krátká Adámková, Ph.D.
- RICHVALSKÝ, Bc. J.: *Nové využití a rehabilitace areálu bývalých jatek v Masné ulici v Ostravě* [online]. Ostrava, 2010 [cit. 2017-02-18]. Diplomová práce. Vysoká škola Báňská – Technická univerzita Ostrava Fakulta stavební Katedra městského inženýrství. Vedoucí práce Ing. Jiří Kalvach.
- ROLENC, O.: *Revitalizace ploch poblíž Bauhausu, Moravská Ostrava* [online]. Ostrava, 2015 [cit. 2017-02-18]. Vysoká škola Báňská – Technická univerzita Ostrava Fakulta stavební Katedra městského inženýrství. Vedoucí práce Ing. arch. Dagmar Kutá.
- SVOBODOVÁ, S. *Vlivy hornické činnosti na změny biocenóz Ostravsko-karvinské oblasti*. Ostrava, 2015. Bakalářská práce. VŠB-TUO Ostrava, HGF. Vedoucí práce Ing. Miloš Duraj, Ph.D.
- VOTOČEK, J.: *Řešení problematiky brownfields* [online]. Ostrava, 2011 [cit. 2017-02-18]. Disertační práce. Fakulta stavební VŠB - TU Ostrava.

Internetové zdroje

- Bewohner – *www.statistik.bremen.de* [online]. Bremen, 2013 [cit. 2017-02-21]. Dostupné z: <http://www.statistik.bremen.de/>
- Bývalá městská jatka v Brně: *www.dekadentniromantik.cz* [online]. [cit. 2017-03-29]. Dostupné z: <http://dekadentniromantik.webnode.cz/cesto-s-pisy/tuzemske-vylety/industrialni-lokality/byvala-mestska-jatka-brno/>
- Český úřad zeměměřický a katastrální: *www.cuzk.cz* [online]. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <http://vdp.cuzk.cz/>
- Foodhallen Amsterdam: *www.foodhallen.cz* [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://foodhallen.nl/>
- Historická městská jatka v Ostravě čeká rekonstrukce na galerii: *www.skypaper.cz* [online]. Petr Bayer, 2017 [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <http://skypaper.cz/novinky/historicka-mestska-jatka-vostrave-ceka-rekonstrukce-na-galerii/>
- Mapa Moravská Ostrava: *www.google.cz* [online]. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/Moravsk%C3%A1+Ostrava,+702+00+Moravsk%C3%A1+Ostrava+a+P%C5%99%C3%ADvoz/@49.8360766,18.2803585,413m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4713e33bc14b41df:0xeb82d89064e5f05c!8m2!3d49.8346637!4d18.2820244>
- Městská jatka v Ostravě: *www.stavbaweb.dumabyt.cz* [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/mstska-jatka-v-ostrav-8812/clanek.html>
- Obchodní dům Semino [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.senimo.cz/olomouc-senimo-497>
- Ostrava se asi ujme galerie Plato a koupí bývalý Bauhaus i jatka - *Www.idnes.cz* - 1 [online]. Ivana Lesková, 2016 [cit. 2017-02-21]. Dostupné z: http://ostrava.idnes.cz/ostrava-se-asi-ujme-galerie-plato-a-koupi-byvaly-bauhaus-i-jatka-psp-/ostrava-zpravy.aspx?c=A160407_2237669_ostrava-zpravy_sme
- Ostrava v soutěži návrh na opravu zchátralých jatek za 150 miliónů: *www.ostrava.idnes.cz* [online]. Ivana Lesková, 2017 [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: http://ostrava.idnes.cz/ostrava-vysoutezi-navrh-na-opravu-torza-jatek-za-150-milionu-pqa-/ostrava-zpravy.aspx?c=A170126_2301599_ostrava-zpravy_jog

- Ostrava vyhlásila architektonickou soutěž na rekonstrukci jatek: www.polar.cz [online]. 2017 [cit. 2017-02-27]. Lukáš Zavadil Dostupné z: <https://polar.cz/zpravy/ostravsko/ostrava/11000007148/ostrava-vyhlasila-architektonickou-soutez-na-rekonstrukci-jatek>
- Památkari znovu prozkoumali ostravská jatka: www.ceskatelevize.cz - 3 [online]. Ostrava, 2017 [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/2058980-pamatkari-prozkoumali-ostravska-jatka-chladirna-byla-izolovana-mohutnou-vrstvou>
- Plato Ostrava [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://plato-ostrava.cz/>
- Půdorys hotelových pokojů: www.nemotour.cz [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.nemotour.cz/zajezdy/luhacovice-hotel-miramare-vila-antoaneta-437407/>
- Schlachthof St. Marx: www.alamy.com [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.alamy.com/stock-photo-wien-schlachthof-st-marx-vienna-old-slaughterhouse-st-marx-113830196.html>
- Schlachthof Brémy: www.bremen-tourismus.de [online]. [cit. 2017-04-22]. Dostupné z: <http://www.bremen-tourismus.de/kulturzentrum-schlachthof>
- Schváleno: Architekti se utkají na téma „jatka“. Ostrava chce památce rychle vrátit původní podobu: www.ceskatelevize.cz - 2 [online]. Ostrava: Markéta Radová, 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/2022551-schvaleno-architekti-se-utkaji-na-tema-jatka-ostrava-chce-pamatce-rychle-vratit>
- Smutný příběh jedné památky – Městská jatka v Ostravě: www.architektura.klenot.cz [online]. Michal Záhora [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://architektura.klenot.cz/architektura-v-cr/153-smutny-pribeh-jedne-pamatky-mestska-jatka-v-ostrove>
- Strategický plán rozvoje statutárního města Ostravy 2017-2023: www.fajnova.cz [online]. Macura, T. et al. [cit. 2017-04-03]. <http://fajnova.cz/strategicky-plan/>
- Systém evidence kontaminovaných míst: www.info.sekm.cz [online]. Ministerstvo životního prostředí odbor environmentálních rizik a ekologických zátěží, 2009 [cit. 2017-02-18]. Dostupné z: <http://info.sekm.cz/>
- Územní plán Ostravy: [Uzemniplan.ostrava.cz](http://uzemniplan.ostrava.cz) [online]. 2014 [cit. 2016-11-23]. Dostupné z: <https://uzemniplan.ostrava.cz/>

- Za svědky minulosti - dědicové starého řemesla: *www.ceskatelevize.cz* - 1 [online]. [cit. 2017-02-24]. Dostupné z: (<http://www.ceskatelevize.cz/porady/888147-za-svedky-minulosti/48521314114-dedicove-stareho-remesla/>)
- Základní údaje o městském obvodu: *www.moap ostrava.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-03-11]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/zakladni-udaje>
- Zchátralá bývalá jatka v Ostravě čeká vzkříšení, snad už v roce 2020. *www.idnes.cz* - 2 [online]. Ivana Lesková, 2016 [cit. 2017-02-23]. Dostupné z: http://ostrava.idnes.cz/jatka-ostrava-macura-narodni-pamatkovy-ustav-fav-/ostrava-zpravy.aspx?c=A161217_2293462_ostrava-zpravy_jog

Seznam použitých zdrojů při tvorbě grafického návrhu Ostravského Foodhallen

- Black kale: (*www.blackkale.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <https://www.blackkale.cz/>
- Burfi: (*www.burfi.net*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.burfi.net/cz/uvodni-strana.html>
- CAFÉ AU PÉRE TRANQUILLE: (*www.aucafe.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.aucafe.cz/>
- Cvrk: (*www.cvrk.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <https://www.cvrk.cz/>
- Čauky mňauky: (*www.wixsite.com*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://kobzol1987.wixsite.com/caukymnaukycafe>
- Faency Fries: (*www.cuketka.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.cuketka.cz/2363/>
- Gokana: (*www.gokana.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: http://gokana.cz/#utm_source=firmy.cz&utm_medium=ppd&utm_campaign=firmy.cz-2168869
- Hogo fogo bistro: (*www.hogofogobistro.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.hogofogobistro.cz/>
- Hot dog: (*www.facebook.com/hotdogfrydekmistek.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <https://www.facebook.com/hotdogfrydekmistek/?fref=ts>
- Kavárna kovork: (*www.kovork.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.kovork.cz/>
- LA PETITE CONVERSATION: (*www.lapeco.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.lapeco.cz/>
- Modrá myš: (*www.modramys.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.modramys.cz/>
- Ollies: (*www.ollies.cz*) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.ollies.cz/>

- *Řeznictví & uzenářství U Bobra* [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <https://www.facebook.com/reznictviubobra>
- Secret of raw: (www.secretofraw.cz) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.secretofraw.cz/>
- Sladké království: (www.sladkekralovstvi.cz) [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.sladkekralovstvi.cz/>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

aj.	a jiné
apod.	a podobně
ČR	Česká republika
ČSN	Česká technická norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
EU	Evropská unie
HSV	hlavní stavební výroba
HZS	hodinové zúčtovací sazby
ICOM	International Council of Museums (Mezinárodní rada muzeí)
např.	například
NP	nadložní podlaží
PPP	Public Private Partnership
PSV	přídružná stavební výroba
r.	rok
stol.	Století
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
VŠB-TUO	Vysoká škola báňská–Technická univerzita Ostrava

ZÁKONY, VYHLÁŠKY, NORMY

- Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 100/2001 Sb. ze dne 20. března 2001, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).
- Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- Vyhláška statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy.
- ČSN 73 0802 – Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekt.
- ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBR. Č. 1 VNITŘNÍ PROSTORY OBCHODNÍHO DOMU SENIMO (/WWW.SENIMO.CZ, 2017)	9
OBR. Č. 2 OBCHODNÍ DŮM SENIMO (WWW.SENIMO.CZ, 2017)	9
OBR. Č. 3 OBJEKT BÝVALÝCH JATEK NA ULICI PORÁŽKOVA (WWW.DEKADENTNIROMANTIK.CZ, 2017)	10
OBR. Č. 4 BOČNÍ POHLED BÝVALÁ MĚSTSKÁ JATKA V BRNĚ (WWW.DEKADENTNIROMANTIK.CZ, 2017)	10
OBR. Č. 5 OBJEKT BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATEK-BRÉMY (WWW.BREMEN-TOURISM.DE, 2017)	13
OBR. Č. 6 KULTURNÍ AKCE V BRÉMY (WWW.BREMEN-TOURISM.DE, 2017)	13
OBR. Č. 7 SCHLACHTHOF ST. MARX (WWW.ALAMY.COM, 2017)	15
OBR. Č. 8 ROBERT HOCHNER PARK (WWW.ALAMY.COM, 2017)	15
OBR. Č. 9 SCHÉMATICKÁ MAPA ČESKÉ HORNOSLEZSKÉ PÁNVE (MARTINEC, 2005; UPRAVENO AUTOREM)	19
OBR. Č. 10 LOKALIZACE MORAVSKÉ OSTRAVY A DANÝCH OBJEKTŮ (WWW.CUZEK.CZ, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ; 2017)	23
OBR. Č. 11 LOKALIZACE OBJEKTŮ (WWW.GOOGLE.CZ, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ; 2017)	24
OBR. Č. 12 STAVEBNÍ VÝVOJ MĚSTSKÝCH JATEK (WWW.ARCHITEKTURA.KLENOT.CZ; UPRAVENO AUTOREM, 2017)	27
OBR. Č. 13 GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ A-B-C MODELU PODLE PROJEKTU CABERNET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	30
OBR. Č. 14 GALERIE PLATO V BÝVALÉM BUHAUSU (FOTO AUTOR, 2017)	43
OBR. Č. 15 ROZDĚLENÍ MĚSTSKÝCH JATEK Z OBDOBÍ FUNGOVÁNÍ OBJEKTU (ROLENC, 2015; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	56
OBR. Č. 16 ZÁPADNÍ POHLED (WWW.STAVBAWEB.DUMABYT.CZ; UPRAVENO AUTOREM, 2017)	57
OBR. Č. 17 VÝCHODNÍ POHLED (WWW.STAVBAWEB.DUMABYT.CZ; UPRAVENO AUTOREM, 2017)	57
OBR. Č. 18 GRAFICKÝ NÁVRH OSTRAVSKÉHO FOODHALLEN (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	58
OBR. Č. 19 GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ NAVRHOVANÉHO PARKU SE STÁVAJÍCÍM PARKOVIŠTĚM (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	60
OBR. Č. 20 OBJEKT BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATEK A BAUHAUSU (WWW.PLATO-OSTRAVA.CZ, 2017)	60
OBR. Č. 21 OBJEKTY BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATEK (ROLENC 2015; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	61
OBR. Č. 22 SOUČASNÝ STAV BÝVALÉHO OBCHODNÍHO CENTRA BAUHAUS (FOTO AUTOR, 2017)	63
OBR. Č. 23 BOČNÍ POHLED NA BÝVALÁ JATKA (FOTO AUTOR, 2017)	72
OBR. Č. 24 VSTUPNÍ BRÁNA DO BÝVALÝCH JATEK (FOTO AUTOR, 2017)	72
OBR. Č. 25 BOČNÍ POHLED NA VSTUPNÍ BRÁNU BÝVALÝCH JATEK (FOTO AUTOR, 2017)	72
OBR. Č. 26 PŘEDNÍ POHLED NA BÝVALÁ JATKA (FOTO AUTOR, 2017)	72
OBR. Č. 27 BULLS AND DOGS (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	74
OBR. Č. 28 STÁNEK V BULLS AND DOGS (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	74
OBR. Č. 29 UKÁZKA SERVÍROVÁNÍ (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	74
OBR. Č. 30 VÝROBCE V BULLS AND DOGS (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	74
OBR. Č. 31 THE ROUGH KITCHEN (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	75
OBR. Č. 32 STÁNEK THE ROUGH KITCHEN (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	75
OBR. Č. 33 MASO V THE ROUGH KITCHEN (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	75
OBR. Č. 34 PŘÍPRAVA POKRMŮ V THE ROUGH KITCHEN (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	75

Bc. Simona Voznicová: Návrh znovuvyužití brownfieldu Bauhaus a městská jatka v
Ostravě

OBR. Č. 35 MENEER TEMAKI (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	76
OBR. Č. 36 SUSHI (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	76
OBR. Č. 37 SUSHI Z YAKITOORI GRILLU (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	76
OBR. Č. 38 STÁNEK MENEER TEMAKI (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	76
OBR. Č. 39 THE BUTCHER (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	77
OBR. Č. 40 STÁNEK THE BUTCHER (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	77
OBR. Č. 41 BURGER V THE BUTCHER (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	77
OBR. Č. 42 KUČAŘ V THE BUTCHER (WWW.FOODHALLEN.NL, 2017)	77

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

TAB. Č. 1 ZÁKLADNÍ DESATERO ÚSPĚCHU PŘI ZAVÁDĚNÍ HORIZONTÁLNÍCH PROJEKTŮ (MARKOVÁ, 2015; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ) ..	6
TAB. Č. 2 VÝBĚR DÍLČÍCH INDIKÁTORŮ (CABERNET, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ; 2017)	31
TAB. Č. 3 ZAŘAZENÍ BROWNFIELDŮ PODLE VÝPOČTU DÍLČÍCH INDIKÁTORŮ (CABERNET, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ; 2017)	31
TAB. Č. 4 ROZDĚLENÍ BROWNFIELDŮ DLE JEJICH PŘEDCHOZÍHO VYUŽITÍ (FERBER ET AL. 2006, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	32
TAB. Č. 5 SWOT ANALÝZA BROWNFIELDU BAUHAUS A BÝVALÁ MĚSTSKÁ JATKA (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	49
TAB. Č. 6 SWOT ANALÝZA OSTRAVSKÉHO FOODHALLEN A PARKU S PARKOVIŠTĚM (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	50
TAB. Č. 7 SWOT ANALÝZA GALERIE PLATO A AUČNÍ SÍNĚ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	51
TAB. Č. 8 SWOT ANALÝZA HOTELU S WELLNESS (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017).....	51
TAB. Č. 9 PROPOČET BILANCE VÝHLEDOVÝCH POTŘEB PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO OBJEKT BAUHAUS (HRADIL, 1995; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	65
TAB. Č. 10 PROPOČET BILANCE VÝHLEDOVÝCH POTŘEB PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO BÝVALÁ JATKA (HRADIL, 1995; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	65
TAB. Č. 11 INVENTARIZACE ZELENĚ V ZÁJMOVÉ LOKALITĚ URČENÉ K VYKÁCENÍ PŘED VÝSTAVBOU BAUHAUSU (HRADIL, 1995; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017).....	68
TAB. Č. 12 REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ REKONSTRUKCE MĚSTSKÝCH JATEK (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	81
TAB. Č. 13 REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ PRO DEMOLICI BUDOVY BÝVALÉHO BAUHAUSU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	82
TAB. Č. 14 REKAPITULACE PARKOVÝCH ÚPRAV (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVANÁ.
GRAF Č. 1 JAK BY PODLE VÁS MĚLY BÝT ZNOVUVYUŽITY BROWNFIELDY BAUHAUS A BÝVALÁ MĚSTSKÁ JATKA V OSTRAVĚ? (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017)	41

SEZNAM PŘÍLOH A FOTODOKUMENTACE

PŘÍLOHA Č. 1 DŮLEŽITÉ INFORMACE K ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽI (WWW.STAVBAWEB.DUMABYZ.CZ; VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017).....	2
PŘÍLOHA Č. 2 TABULKA PLÁNOVANÝCH ZMĚN VE KVALITĚ ZELENĚ DO R. 2023, VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ, 2017).....	2
PŘÍLOHA Č. 3 PŮDORYSNÉ ŘEŠENÍ VIP APARTMÁNU (WWW.NEMOTOUR.CZ, 2017)	4
PŘÍLOHA Č. 4 PŮDORYSNÉ ŘEŠENÍ STANDARDNÍHO POKOJE (WWW.NEMOTOUR.CZ ,2017)	4
FOTO Č. 1 VSTUPNÍ BRÁNA DO OSTRAVSKÝCH MĚSTSKÝCH JATEK V R. 1928 (ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 2 KRÁVY V AREÁLU BÝVALÝCH JATEK V R. 1928 (ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 3 BĚŽNÝ CHOD JATEK V R. 1928 (ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 4 VYBAVENÍ MĚSTSKÝCH JATEK V R. 1928 /ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 5 HISTORICKÝ POHLED NA MĚSTSKÁ JATKA Z R. 1928 (ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 6 POHLED NA VNITŘNÍ PROSTORY BÝVALÝCH JATEK Z R. 1928 (ARCHÍV KARLA KOLÁŘE, UPRAVENO AUTOREM)	5
FOTO Č. 7 BOČNÍ POHLED A ŘEZ CHLADÍRNOU NA PLÁNU Z R. 1891(STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017). 6	
FOTO Č. 8 ŘEZY CHLADÍRNOU Z R. 1891 (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	6
FOTO Č. 9 SITUACE CHLADÍRNY NA PLÁNU Z R. 1891 (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	6
FOTO Č. 10 PLÁN ZACHYCUJÍCÍ BOČNÍ POHLED (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017).....	7
FOTO Č. 11 SOUČASNÝ STAV BÝVALÉ CHLADÍRNY (FOTO AUTOR, 2017)	7
FOTO Č. 12 POHLED NA HLAVNÍ FASÁDU BUDOVY (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	7
FOTO Č. 13 SOUČASNÝ STAV - BOČNÍ POHLED (FOTO AUTOR, 2017)	7
FOTO Č. 14 KOMÍN V BÝVALÉ CHLADÍRNĚ (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	8
FOTO Č. 15 PŘÍČNÝ ŘEZ BUDOVOU BÝVALÉ CHLADÍRNY (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017).....	8
FOTO Č. 16 PODÉLNÝ ŘEZ BUDOVOU BÝVALÉ CHLADÍRNY (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	8
FOTO Č. 17 PLÁN NA ROZŠÍŘENÍ PORÁŽKY Z ROKU 1897 (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017).....	9
FOTO Č. 18 PŮVODNÍ PLÁNY HOVĚZÍ PORÁŽKY Z R. 1892 (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	9
FOTO Č. 19 PLÁN VEPŘOVÉ PORÁŽKY Z R. 1902 (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	10
FOTO Č. 20 PLÁN VEPŘOVÉ PORÁŽKY Z R. 1902. FASÁDA OBRÁCENÁ SMĚREM K POBIALOVĚ ULICI. (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017)	10
FOTO Č. 21 VEPŘOVÁ PORÁŽKA (STAVEBNÍ ARCHÍV OSTRAVA, UPRAVENO AUTOREM; 2017).....	10
FOTO Č. 22 ŽALOSTNÝ SOUČASNÝ STAV BÝVALÝCH JATEK (WWW.IDNES.CZ;UPRAVENO AUTOREM,2017)	11
FOTO Č. 23 AKTUÁLNÍ STAV VEPŘOVÉ PORÁŽKY VANDALISMUS UVNITŘ BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATEK (WWW.IDNES.CZ;UPRAVENO AUTOREM,2017)	11
FOTO Č. 24 VANDALISMUS UVNITŘ BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATEK (WWW.IDNES.CZ;UPRAVENO AUTOREM,2017).....	11
FOTO Č. 25 ROZBITÉ OKNO V BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH JATKÁCH (WWW.IDNES.CZ;UPRAVENO AUTOREM,2017).....	11

SEZNAM VÝKRESŮ

Číslo výkresu	Název výkres	Formát výkresu / měřítko
01	Situace širších vztahů	2xA4 / 1: 1500
02	Situace s vyznačením limitů v území	2xA4 / 1: 1500
03	Varianta řešeného území	2xA4 / 1: 1500
04	Půdorys 1. NP	4xA4 / 1:150
05	Půdorys 2. NP	4xA4 / 1:150
06	Zeleň	2xA4 / 1:1500